

Sous la direction du Professeur Stéphane Nahrath
Sous l'expertise de Vincent Degen et Anne Sophie Fioretto

Mise en place d'un observatoire foncier et immobilier : démarche générale et cas de la commune d'Evolène

MÉMOIRE – STAGE

Présenté à
l'Unité d'enseignement et de recherche en Tourisme
de l'Institut Universitaire Kurt Bösch
pour obtenir le grade de Master of Arts interdisciplinaire en études du tourisme

par

Julien MABILLARD

de

Grimisuat, Valais

Mémoire No

SION

Septembre, 2011

Il me faut tout d'abord mentionner la contribution déterminante, tant sur le fond et la forme, que sur le plan logistique de ceux qui ont permis la concrétisation en l'état de ce travail de stage-mémoire :

Le professeur Stéphane Nahrath, directeur du travail de stage-mémoire et responsable de l'Unité d'enseignement et de recherche en études du tourisme de l'Institut Universitaire Kurt Bösch ;

M. Vincent Degen, responsable administratif de mon stage, expert du travail de stage-mémoire, directeur du bureau GREN ;

Mme Anne Sophie Fioretto, responsable opérationnelle de mon stage, experte du travail de stage-mémoire, responsable du pôle tourisme du bureau GREN ;

L'ensemble du bureau GREN Tourisme & Environnement à Conthey.

Avant-propos

Afin de réaliser mon stage-mémoire achevant ma formation en études du tourisme à l'Institut Universitaire Kurt Bösch, j'ai été amené à travailler en tant que stagiaire au bureau GREN Tourisme & Environnement en Valais, à Venthône puis à Conthey, dont le pôle tourisme travaille selon la perspective du tourisme durable qu'il cherche à développer dans le cadre de ses mandats. Pour cela, GREN privilégie une approche globale en intégrant un maximum d'éléments à sa réflexion sur le développement de régions souhaitant (re)dynamiser le tourisme sur leur territoire, l'objectif final étant de parvenir à la meilleure assimilation possible des divers intérêts et activités dans l'établissement d'une vision touristique pour la région concernée.

L'orientation du stage a été dirigée vers les conditions et la façon de mettre en place un observatoire foncier et immobilier dans une commune touristique, en général, et à Evolène en particulier. Le choix d'Evolène découle du mandat obtenu par GREN auprès de cette commune. Ce mandat consiste à la mise en place d'un plan directeur territorial de développement économique et touristique (PDET) qui se veut être, selon le Concept global du PDET développé par GREN en 2010, « une étude territoriale complète multi-secteurs et multi-niveaux dont les recommandations visent à atteindre un développement économique et touristique équilibré, complémentaire avec les activités traditionnelles, et à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé ». Le PDET est scindé en quatre piliers : les activités touristiques ; l'hébergement et le patrimoine bâti ; l'aménagement du territoire et les infrastructures ; les remontées mécaniques. Mon travail entre dans la partie hébergement, même si l'outil d'observatoire a une vocation de supervision globale et de regroupement des informations.

Au cours de mon stage, Damien Métrailler, président d'Evolène, a orienté la recherche, en tant que mandant, sur la problématique des résidences secondaires au cours d'une séance avec GREN. J'ai également eu l'occasion de rencontrer divers cadres communaux et cantonaux qui ont précisé la politique menée par leur administration et m'ont donné accès à divers documents relatifs à la problématique étudiée.

Le résultat du stage et du travail associé se trouve dans ce document qui adopte une forme particulière en trois parties. La première partie est constituée d'un document de synthèse ayant pour objectif de résumer les éléments essentiels ressortant du mémoire ainsi que de faciliter la concrétisation d'un observatoire foncier et immobilier et de montrer son utilité. A cette fin, elle contient un tableau récapitulatif des quatre étapes de réalisation d'un observatoire, puis une fiche sur la thématique des résidences secondaires illustrant la possibilité d'intégration d'indicateurs développés dans le mémoire à un outil communal existant, à Evolène dans notre cas, le système d'information territorial. Cette fiche montre aussi les implications pratiques pouvant être tirées des indicateurs. En résumé, le but de la première partie est de faciliter la lisibilité de la démarche de création d'un observatoire, notamment dans l'idée d'en présenter succinctement et efficacement l'intérêt à un décideur.

La seconde partie est le mémoire proprement dit. Pour le lecteur pressé, il peut être utilisé comme approfondissement de points l'intéressant vus dans la première partie.

La troisième partie contient les annexes au mémoire qui approfondissent certaines thématiques, la fiche thématique sur les résidences secondaires forme la base de la fiche plus aboutie présentée dans la première partie, proposent quelques recommandations de collecte de données et détaillent l'examen de la législation fédérale.

Document de synthèse

Table du document de synthèse

A. Synthèse des étapes constitutives d'un observatoire foncier et immobilier.....	2
B. Fiche résidences secondaires.....	6
1. Contexte.....	6
2. Concept de la fiche informatique.....	7
3. Implication pratique des indicateurs.....	11

A. Synthèse des étapes constitutives d'un observatoire foncier et immobilier

Le tableau suivant récapitule les quatre étapes de constitution d'un observatoire foncier et immobilier telles que développées dans le mémoire afin d'en donner un aperçu rapide.

Etape	Objectif	Contenu	Données	Ressources nécessaires	Difficultés
Etape 1 : Affectation	<ul style="list-style-type: none"> - Cerner le contexte législatif déterminant la propriété (répartition, forme, étendue, droits, obligations, restrictions). - Qualifier le régime institutionnel des ressources en identifiant les risques de surexploitation dus à des problèmes de cohérence ou d'étendue, étape préalable à une régulation préservant la durabilité de la ressource. 	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse des lois pertinentes en prenant en compte les multiples niveaux administratifs (cf. Annexe 3 pour le niveau fédéral). - Mise en regard des différentes lois s'appliquant sur un périmètre défini. - Outils à disposition des autorités publiques pour l'action foncière et immobilière ainsi que pour la réglementation des résidences secondaires. - Exploitation des informations territoriales de base. 	<ul style="list-style-type: none"> - Textes législatifs. - Données de base contenues dans le système d'information territorial communal en place. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le passage en revue des lois demande passablement de temps. - Coopération avec la commune pour l'obtention des données de son système d'information territorial. 	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi de l'évolution temporelle entravé par l'absence d'historique de certaines données.

Etape	Objectif	Contenu	Données	Ressources nécessaires	Difficultés
Etape 2 : Utilisation	<p>- Appréhender l'utilisation effective du foncier et de l'immobilier communale et à plus petite échelle. Point d'appui favorisant l'élaboration de mesures efficaces influant sur l'utilisation du bien possédé.</p>	<p>- Détermination et exploitation d'indicateurs permettant d'appréhender l'utilisation du foncier et de l'immobilier.</p>	<p>- Occupation du sol. - Propriétaires fonciers non agriculteurs en zone agricole. - Caractéristiques des logements et immeubles (superficie ; type de logement ; type d'occupation ; nombre de pièces, étages, logements ; nombre d'habitants ; changement d'utilisation). - Hors zone à bâtir : occupation agricole des logements et taux de résidences secondaires. - Hébergement touristique (répartition et occupation des lits ; durée moyenne des locations ; part de résidences secondaires louées ; nombre de jours de mise en location touristique). - Usage.</p>	<p>- Coopération avec la commune (liste des propriétaires, liste des habitants, liste des résidences secondaires), la structure touristique (liste des résidences secondaires, déclaration des taxes de séjour), les agences immobilières et les propriétaires privés. - Réalisation d'enquêtes nécessaires en l'absence de données enregistrées systématiquement. - Important travail de regroupement, d'uniformisation, de retravaillage des données.</p>	<p>- Données indisponibles. - Données non homogènes. - Manque de fiabilité de certaines données, données approximatives. - Absence de regroupement des données de même type (p. ex. registre des résidences secondaires), données éparpillées. - Multiplicité des sources à regrouper. - Obtention d'informations auprès d'agences immobilières et de privés parfois difficile. - Définition ardue de catégories distinguables et exploitables dans la réalité. - Présence de cas limites.</p>

Etape	Objectif	Contenu	Données	Ressources nécessaires	Difficultés
Etape 3 : Identification des problèmes et potentialités	- Repérage des situations problématiques ou des opportunités par un état des lieux dans une double fonction d'alerte et de développement territorial.	- Détermination et exploitation d'indicateurs, tenant particulièrement compte de la dimension temporelle, axés sur des thématiques sources de fréquentes difficultés ou de possibilités de développement.	- Zones à bâtir : surfaces non bâties et aptitude à la construction. - Provenance du propriétaire. - Marché foncier et immobilier (superficie moyenne des terrains échangés ; nombre d'unités mises sur le marché, ventes réalisées, stock de biens sur le marché ; provenance des acheteurs). - Situation du bâti (urbanisation ; densité ; permis de construire délivrés ; état ; date de construction, de rénovation). - Evolution du logement (taux de construction neuve ; forme d'extension résidentielle ; part des logements hors zone à bâtir). - Hébergement touristique (nombre et capacité ; part d'hébergements classés et classement).	- Coopération avec la commune (système d'information territorial, permis de construire/d'habiter, cadastre), la structure touristique (hébergement touristique), les agences immobilières (marché foncier et immobilier) et les propriétaires privés. - Importante tâche de retravaillage des données. - La reconstitution de l'évolution historique est coûteuse en temps.	- Données indisponibles ou manquantes, même parfois lorsqu'elles sont prévues par la loi (aperçu de l'état de l'équipement). - Absence de la dimension temporelle et de la date d'acquisition dans le système d'information territorial. - Obtention d'informations auprès d'agences immobilières et de privés parfois difficile. - Sources primaires difficilement exploitables directement, telles quelles. Données techniques pas faites pour être compilées. - Croisement des documents de sources diverses compliqué par leur forme non homogène.

Etape	Objectif	Contenu	Données	Ressources nécessaires	Difficultés
Etape 4 : Conditions de faisabilité foncière	- Cerner les motivations des acteurs, leurs comportements afin d'évaluer le potentiel, la facilité de concrétisation de projets et de comprendre des situations établies.	- Détermination et exploitation d'indicateurs renseignant sur le profil des propriétaires fonciers et immobiliers.	- Part de propriétaires non agriculteurs en zone agricole. - Propriété (type ; durée ; provenance du propriétaire ; part de votants propriétaires). - Biens en litige. - Marché immobilier et foncier (valeur fiscale, cadastrale ; prix moyen ; provenance des acheteurs). - Propriétaires (âge, état civil, filiation ; type ; nombre d'objets possédés ; mode d'accès à la propriété ; revenu ; disposition à vendre ou à louer ; but de la possession).	- Réalisation d'enquêtes coûteuses en temps et en logistique. - Coopération avec les propriétaires privés, la commune (système d'information territorial), les agences immobilières (prix moyen des biens en vente) et la structure touristique. - Retravaillage de sources primaires.	- Données difficiles d'accès. - Données confidentielles (revenu, prix). - Biais et inexhaustivité des résultats obtenus par enquêtes. - Données insuffisamment précises, notamment pour appliquer certaines catégorisations (type de propriété). Des résultats approximatifs en découlent. - Manière de comptabiliser les propriétaires de plusieurs logements et les multiples propriétaires d'un logement.

B. Fiche résidences secondaires

1. Contexte

Les résidences secondaires représentent une part importante de l'hébergement touristique dans les cantons alpins, elles engendrent des retombées immédiates positives principalement pour le secteur de la construction. Par contre, sur le long terme, leur emprise au sol et leur forme d'extension dispersée causent de grands problèmes de gestion aux collectivités du point de vue de l'aménagement du territoire, de la fourniture des services publics (eau, électricité, routes, ...), de la protection de la nature et du paysage. De plus, la tendance à l'occupation parcimonieuse et exclusive des propriétaires entraîne le phénomène des « volets clos », c'est-à-dire que les logements ont un très faible taux d'occupation et ne sont pas mis en location. Dans ce cas la capacité d'accueil réelle et constante en hébergement de la station est fortement diminuée et les services publics surdimensionnés sauf lors de quelques semaines de pic de fréquentation. Les indicateurs présentés ont pour but de parvenir à une meilleure connaissance de la dynamique des résidences secondaires, leur type et le profil de leur propriétaire, base nécessaire à la mise en place d'actions bien ciblées atténuant les effets indésirables, par exemple en freinant l'extension du bâti, ou en augmentant les taux d'occupation et de location. Notons que l'identification préalable nécessaire des résidences secondaires est loin d'être partout évidente et dépend fortement de la qualité et de l'exhaustivité des registres tenus soit par les communes, soit par les organismes touristiques.

Avant tout, il faut identifier les résidences secondaires qui concernent les propriétaires n'ayant pas leurs papiers à la commune et occupant plus ou moins souvent leur logement, mais aussi les résidents de la commune possédant plusieurs biens d'habitation ainsi que les locataires à l'année non établis sur la commune. Les logements de vacances et autres hôtels doivent être exclus. Les registres communaux doivent permettre d'identifier ces résidences secondaires.

Pratiquement, l'idée est de compléter les données existantes du système d'information territorial (SIT) d'Evolène avec des indicateurs sur les résidences secondaires intégrés aux fiches individuelles des bâtiments.

2. Concept de la fiche informatique

Fiche [1/1]

Type: CADBF - Biens-fonds Longueur: 190.0 m

Sous-type: CADBF_Parcelle Surface: 1'774.95 m²

Date de mise à jour: 31.08.2011 X: 2605'325.070 Y: 1'104'287.110

Qualité:

Numéro folio: 20

Surface_RF: 1775

Nom local: Molignon

Référence: MC20/2230

Natures:

- Jardin : 467 m²
- Pré champ : 981 m²
- Revêtement dur : 104 m²
- Route chemin : 143 m²
- Habitation 630 : 80 m²

URL_HTC2D: \\Storage Card\EVO\2230.html

Propriétaire(s):

775 - Monsieur FAVRE Eddy, de Raymond et de QUINODDZ Bernadette; quote part: 1 / 1

transID: Nom:

MAJ:

1 sur 1

Valider Annuler

Fiche de base du SIT actuel (Bureau Blanc & Schmid, 2011)

La fiche modifiée s'appuie sur la fiche de base en proposant un sous-menu supplémentaire affichant les indicateurs sur les résidences secondaires. Elle est une traduction du tableau des pages 4-5, une rubrique utilité de l'indicateur a été ajoutée (à partir de l'Annexe 1 du mémoire) tandis que la colonne étape n'a pas été reprise. A titre d'exemple, voici un montage reprenant les premiers indicateurs et montrant à quoi devrait ressembler la fenêtre résidences secondaires :

Fiche [1/1]

Type: CADBF - Biens-fonds Longueur: 190.0 m

Sous-type: CADBF_ Résidences secondaires Surface: 1774.95 m²

Date de mise à jour: 31.08.2011 X: 2605325.070 Y: 1104287.110

Qualité:

- Occupation

Jours d'occupation	Utilité de l'indicateur	Mode d'obtention actuel des données	Données (état actuel)	Optimisation des indicateurs
	Identification du phénomène des lits froids, aide à la comparaison avec d'autres types d'hébergement.	Enquête propriétaires. Déclaration taxes de séjour et d'hébergement (si pas de forfait) -> OT.	Partiellement manquantes. Non centralisées. Dépendantes de la bonne foi du propriétaire.	Installation d'un système de déclaration à un organisme centralisé, OT par exemple. Le couplage à une loi favorisant l'occupation avec mécanisme de contrôle, type Val d'Ille, favorise un décompte juste.

- Location marchande

Mise en location	Utilité de l'indicateur	Mode d'obtention actuel des données	Données (état actuel)	Optimisation des indicateurs
	Identification du niveau de marchandisation des résidences secondaire sur la commune.	Enquête propriétaires. Enquête agences. OT	Partiellement manquantes. Non centralisées.	Précision à ajouter au nombre de jours d'occupation en spécifiant les jours d'occupation personnelle, de location marchande et de location non marchande. Ajout aussi de l'agent de location (professionnel ou privé).

Location professionnelle / privée	Utilité de l'indicateur	Mode d'obtention actuel des données	Données (état actuel)	Optimisation des indicateurs
	Les locations privées sont susceptibles d'être moins mises en valeur et moins occupées.	Enquête propriétaires. Enquête agences. OT	Partiellement manquantes, surtout pour les locations privées. Non centralisées.	Voir précédent

Nombre de jours de location	Utilité de l'indicateur	Mode d'obtention actuel des données	Données (état actuel)	Optimisation des indicateurs
	Identification du degré de marchandisation des biens loués.	Enquête propriétaires. Enquête agences. Ev. Déclaration taxes d'hébergement -> OT.	Partiellement manquantes, surtout pour les locations privées. Non centralisées. Fiabilité faible pour les locations privées.	Voir précédent

1 sur 1

Valider Annuler

Montage figurant la fiche résidences secondaires dans le SIT

Tableau source des éléments inclus dans la fiche résidences secondaires

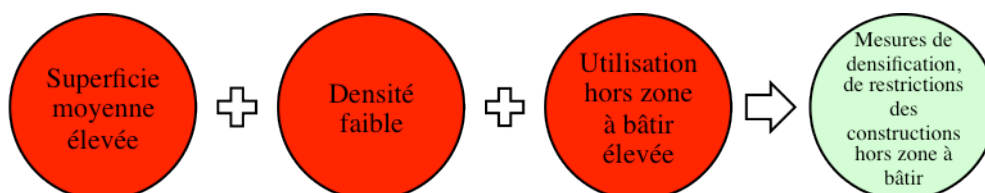
Indicateur	Etape	Forme des données	Mode d'obtention actuel des données	Données (état actuel)	Optimisation des indicateurs
Occupation	2	Nombre de jours	Enquête propriétaires. Déclaration taxes de séjour et d'hébergement (si pas de forfait) -> OT	Manquantes en partie. Non centralisées. Dépendantes de la bonne foi des propriétaires.	Instauration d'un système de déclaration à un organisme centralisé, OT par exemple. Couplage à une loi favorisant l'occupation avec mécanisme de contrôle, type Val d'Ille, favorise un décompte juste.
Location marchande	2	Oui / non	Enquête propriétaires. Enquête agences. OT	Manquantes en partie. Non centralisées.	Précision à ajouter au nombre de jours d'occupation en spécifiant les jours d'occupation personnelle, de location marchande et de location non-marchande. Ajout aussi de l'agent de location (professionnel ou privé).
		Professionnelle / privée	Enquête propriétaires. Enquête agences. OT	Manquantes en partie, surtout pour les locations privées. Non centralisées.	
		Nombre de jours	Enquête propriétaires. Enquête agences. Ev. Déclaration taxes d'hébergement -> OT	Manquantes en partie, surtout pour les locations privées. Non centralisées. Fiabilité faible pour les locations privées.	
Date de construction	3	Année	Enquête propriétaires et agences. Permis de construire.	Manquantes, pas inscrites au cadastre informatique.	Intégration systématique de cette donnée au cadastre informatique pour les nouveaux bâtiments. Pour les anciens bâtiments, une enquête auprès des propriétaires devrait être complétée par des recherches dans les archives (permis de construire, fiches bâtiment) et d'autres travaux de recensement assez lourds à mener.

Indicateur	Etape	Forme des données	Mode d'obtention actuel des données	Données (état actuel)	Optimisation des indicateurs
Date de rénovation	3	Année	Enquête propriétaires et agences. Permis de construire.	Manquantes, pas inscrites au cadastre informatique.	Mise à jour systématique lors de rénovations demandant un permis de construire. Pour les anciens bâtiments, une enquête auprès des propriétaires devrait être complétée par des recherches dans les archives (permis de construire, fiches bâtiment) et d'autres travaux de recensement assez lourds à mener.
Etat	3	Bon / moyen / mauvais	Enquête propriétaires et agences.	Manquantes. Fiabilité dépendante de la subjectivité des déclarations des propriétaires.	Soit enquêtes avec leurs aléas, soit recensement fastidieux. Mise à jour ponctuelle, lors de demande de permis de construire, et générale périodique (p. ex. chaque 10 ans).
Capacité d'hébergement	3	Nombre de lits	Enquête propriétaires et agences.	Manquantes, à part pour agences. Fiabilité dépendante des déclarations des propriétaires.	Soit déclaration des propriétaires ou agences de location jointe à la déclaration d'occupation, soit couplage avec un éventuel recensement.
Valeur cadastrale	4	Francs	Cadastre	En ordre. Autorisation nécessaire pour consulter.	Il suffit de l'intégrer telle quelle dans le cadastre informatisé.
Date d'acquisition	4	Année	Enquête propriétaires. Registre foncier.	Existantes, mais pas cadastrées.	Intégration des données du registre foncier, puis mise à jour à chaque modification.
Mode d'accès à la propriété	4	Héritage / investissement, achat / autre	Enquête propriétaires. Registre foncier	Existantes, mais pas cadastrées.	Si possible, Intégration des données du registre foncier, puis mise à jour à chaque modification. Sinon enquête seule solution avec ses défauts
Disposition à vendre ou à louer	4	Oui / non	Enquête propriétaires.	En cours de récolte. Dépendantes de la bonne volonté des propriétaires.	Enquêtes périodiques ou localisées en fonction des projets en cours.

3. Implications pratiques des indicateurs

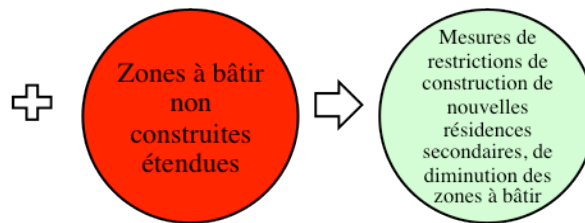
L'utilisation des indicateurs spécifiques à la thématique des résidences secondaires est complétée par les indicateurs de base contenus dans le cadastre informatisé. Ensemble ils permettent d'évaluer la situation et d'identifier des mesures à prendre. Des seuils d'alerte sont à déterminer pour chaque indicateur renvoyant à des mesures (p. ex. un taux de résidences secondaires élevé fixé à partir de 25 %), ainsi les situations problématiques peuvent être identifiées rapidement et cartographiquement.

- Les indicateurs facilitent l'établissement d'une **typologie des résidences secondaires**, notamment par le type de propriété (copropriété, commune, individuelle, PPE), la valeur cadastrale, l'état, la surface et l'âge des bâtiments, le nombre de jours de location et le taux d'occupation.
- Les données sur la durée de la propriété, la provenance, le taux d'occupation, la disposition à vendre et le mode d'accès à la propriété tendent à établir une **typologie des propriétaires** de résidences secondaires qui pourrait distinguer les propriétaires « passifs » ayant acquis le bien par héritage, l'utilisant peu mais le conservant comme patrimoine familial, de propriétaires par achat plus actifs dans la rénovation, la commercialisation et l'occupation du bien.
- Les problématiques liées à la **consommation du sol** sont cernées par les indicateurs de base que sont la superficie moyenne des résidences secondaires, leur densité d'occupation du sol (superficie du bâtiment/superficie de la parcelle), l'utilisation résidentielle hors zone à bâtir (identifiée par le croisement entre les informations habitation et hors zone à bâtir).

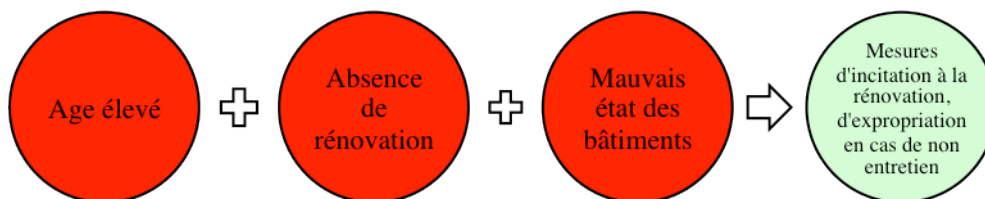


- **L'ampleur du phénomène des résidences secondaires** est évaluée par le taux de résidences secondaires dans le parc de logements (nombre de résidences secondaires/nombre d'habitations), le nombre et le taux de nouvelles constructions, la superficie totale occupée. En plus, la taille des zones à bâtir non construites indique si une pénurie se dessine ou au contraire si une extension massive des résidences secondaires est envisageable.





- **L'état du parc** des résidences secondaires est évalué par l'âge des bâtiments, la fréquence des rénovations et l'état des bâtiments. On peut aussi déterminer dans quelle mesure les résidents secondaires contribuent à la **réhabilitation des bâtiments anciens** quel qu'ait été leur usage antérieur.

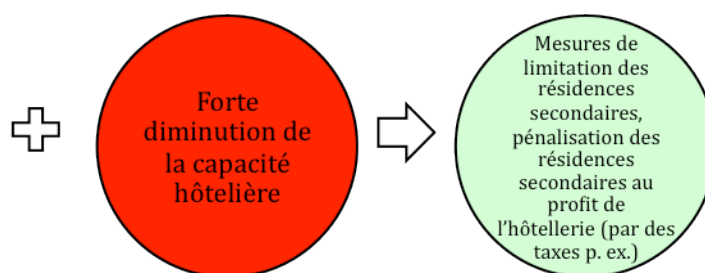


- **La marchandisation** des résidences secondaires se voit à travers la part de résidences secondaires louées et le nombre de jours de mise en location touristique par an.

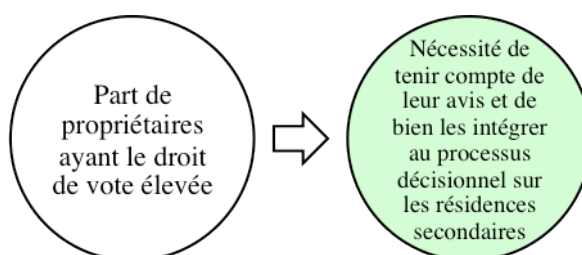


- Le taux d'occupation et le taux de résidences secondaires dans l'hébergement touristique (demande calculs) montrent la **performance** de cette forme d'hébergement, notamment par la confrontation entre le taux de résidences secondaires et leur part dans les nuitées. L'effet d'**étouffement de l'hôtellerie** par le développement des résidences secondaires est décelable dans la variation relative entre ces deux formes d'hébergement (nombre et capacité des hébergements touristiques par catégorie). Le taux d'occupation informe sur les **lits froids**, l'acuité du problème.





- Dans l’optique d’une intervention publique, la **difficulté de négociation** peut être estimée grâce au type de propriété (copropriété, commune, individuelle, PPE) qui évalue la fragmentation de la propriété, un plus grand nombre de propriétaires implique des avis potentiellement divergents et des obstacles supplémentaires, la part de votants (domiciliés sur la commune) dans les propriétaires sert à anticiper la capacité de blocage politique.



- Les indicateurs s’utilisent aussi en **combinaison avec les données cartographiques**. Par exemple, la mise en évidence des résidences secondaires peu ou pas occupées dont l’état est médiocre peut faire apparaître des concentrations dans des périmètres bien définis. En y associant la disposition à vendre ou à louer des propriétaires, des **secteurs potentiels de mise en œuvre d’un programme de rénovation du bâti associé à une mise en location** peuvent ainsi être situés.

En fin de compte, la **mise en place d’un règlement particulier sur les résidences secondaires** est plus aisée. En effet, connaître la surface annuelle qu’elles consomment ou leur taux d’occupation, de location, le nombre de jours de mise en location permet l’introduction de mesures adaptées (quota, taxe, contingentement) et la définition d’objectifs précis en sachant quelle est la situation de départ et celle souhaitée. L’estimation des recettes provenant des nouvelles taxes est également simplifiée par le fait de posséder les chiffres d’occupation, de location (ex. taxe de compensation de Val d’Illiez).

Mémoire

Résumé

Dans le cadre de mon stage dans un bureau actif dans le tourisme, j'ai été amené à réfléchir à la constitution d'un observatoire foncier et immobilier adapté aux régions touristiques. La commune d'Evolène, mandante du bureau pour son développement économique et touristique, est plus particulièrement visée. Pour ce faire, ce travail étudie différents observatoires existants, puis définit quatre étapes amenant à la création d'un observatoire en suivant la logique du concept de « régime institutionnel des ressources ». L'aspect réglementaire est approfondi. Ces étapes commencent par la prise en compte de l'affectation, puis de l'utilisation effective du foncier et de l'immobilier. La démarche se poursuit par l'identification des problèmes et potentialités de développement et d'aménagement, pour se terminer par la détermination des conditions de faisabilité d'actions foncières. Des indicateurs sont proposés selon l'objectif de chaque étape, la manière de réunir les données et de les traiter est également évoquée en s'appuyant sur le cas évolénard.

Mots-clés : régime institutionnel des ressources – observatoire – foncier – immobilier – aménagement du territoire – indicateurs – résidences secondaires – Evolène

Summary

The aim of this work is to think about the building of a real estate monitor suited for touristic areas. In this case, the commune of Evolène is particularly examined. At the beginning, various existing monitoring bodies are studied, then four steps leading to the creation of a real estate monitor are defined following the concept of « institutional regimes of natural resources ». The regulatory aspects are detailed. Those steps take firstly into account the land use planning, then its actual use. After that, problems and opportunities of development and planning are identified. The last step is designed to show in which conditions land planning actions can be realised. Indicators are proposed at each step, the way of collecting and using data is also mentioned on the basis of the example of Evolène.

Keywords: institutional regimes of natural resources – monitor – real estate – land planning – indicators – second homes – Evolène

Table des matières

Document de synthèse

Table des illustrations.....	4
Introduction : Objectifs et concept de la création d'un observatoire foncier et immobilier.....	5
A. Etude d'observatoires fonciers et immobiliers existants.....	7
B. Constitution d'un observatoire foncier et immobilier.....	28
1. Cadre théorique.....	28
1.1. Le régime institutionnel des ressources.....	28
1.2. Les différents usages, biens & services de la ressource sol.....	32
2. Méthodologie : Mise en place d'un observatoire foncier et immobilier illustrée par le cas d'Evolène.....	35
2.1. Présentation générale d'Evolène, lieu de mise en pratique de l'observatoire.....	35
2.2. Etape 1 : Détermination de l'affectation du foncier et de l'immobilier prévue par la loi.....	36
2.2.1. Objectifs de l'étape 1.....	36
2.2.2. Le niveau fédéral.....	37
a) Règles fédérales relatives aux droits de propriété.....	37
b) Restrictions fédérales de droit public à incidence foncière et immobilière.....	39
2.2.3. Le niveau cantonal.....	52
a) Règles valaisannes relatives aux droits de propriété.....	52
b) Restrictions valaisannes de droit public à incidence foncière et immobilière.....	52
2.2.4. Le niveau communal.....	55
a) Le règlement communal des constructions et des zones d'Evolène.....	55
2.2.5. Prise en compte de l'affectation dans l'observatoire.....	56
a) Etude du régime institutionnel des ressources, de son étendue et de sa cohérence.....	56
b) Détermination d'indicateurs.....	59
c) Aspects méthodologiques de la collecte et du traitement des données.....	59
2.2.6. Outils à disposition des autorités publiques.....	61
a) Aperçu des instruments fonciers et immobiliers.....	61

b) Réglementation spécifique sur les résidences secondaires : présentation de quelques cas.....	65
2.3. Etape 2 : Détermination de l'utilisation effective du foncier et de l'immobilier	77
2.3.1. Objectifs de l'étape 2.....	77
2.3.2. Détermination d'indicateurs.....	78
2.3.3. Aspects méthodologiques de la collecte et du traitement des données	80
2.4. Etape 3 : Identification des problèmes et potentialités pour le développement et l'aménagement.....	83
2.4.1. Objectifs de l'étape 3.....	83
2.4.2. Détermination d'indicateurs.....	83
2.4.3. Aspects méthodologiques de la collecte et du traitement des données	85
2.5. Etape 4 : Etude des conditions de faisabilité foncière.....	87
2.5.1. Objectifs de l'étape 4 : Analyse des intérêts, représentations et intentions des acteurs fonciers et immobiliers.....	87
2.5.2. Détermination d'indicateurs.....	88
2.5.3. Aspects méthodologiques de la collecte et du traitement des données	90
Conclusion.....	93
Références.....	95
Annexes	

Table des illustrations

Tableaux :

Tableau 1 : Vue d'ensemble des indicateurs Guinnard.....	8
Tableau 2 : Tableau récapitulatif des caractéristiques des observatoires.....	24
Tableau 3 : Types d'usages et biens & services tirés de la ressource sol.....	32
Tableau 4 : Récapitulatif des droits de propriété régis par le Code civil.....	38
Tableau 5 : Récapitulatif des politiques publiques fédérales sur le foncier et l'immobilier.....	46
Tableau 6 : Récapitulatif des définitions de résidences secondaires et des mesures des lois présentées.....	75

Représentations :

Représentation 1 : Résultats cartographiés.....	19
Représentation 2 : Echelle mettant en regard la densité de logements et son efficacité foncière, base pour évaluer les types de logement et des périmètres définis.....	19
Représentation 3 : Résultats retranscrits sous forme de photographies dont la taille exprime la part relative de l'élément symbolisé.....	20
Représentation 4 : Schéma condensant les informations relatives à l'apparition et aux évolutions du mode d'occupation du parc de logements.....	20

Figures :

Figure 1 : Schéma récapitulatif du RIR (Nahrath et Clivaz, 2010).....	30
Figure 2 : Coordination entre les procédures d'améliorations foncières et d'aménagement du territoire vaudoises (Prélaz-Droux, 2008).....	65
Figure 3 : Schéma des différents types d'occupation de logement.....	81
Figure 4 : Location des résidences secondaires à Evolène en 2010 (GREN, 2011).....	82
Figure 5 : Pourcentage de permis de construire délivrés par catégorie.....	87
Figure 6 : Domicile des propriétaires de résidences secondaires à Evolène en 2011.....	91

Introduction : Objectifs et concept de la création d'un observatoire foncier et immobilier

Ce travail s'inscrit dans le cadre du stage-mémoire de fin d'études, pour l'obtention d'un master en études du tourisme de l'Institut Universitaire Kurt Bösch, effectué dans le bureau GREN spécialisé dans le tourisme. GREN met en place un plan directeur de développement économique et touristique (PDET), qui est un concept global de développement dont l'hébergement fait partie, sur la commune d'Evolène en Valais. Son volet hébergement prévoit la création d'un observatoire foncier et immobilier que mon stage-mémoire avait pour but de préparer.

Le projet d'observatoire foncier et immobilier s'articule autour de trois axes stratégique, règlementaire et pratique. Il a pour but d'aider à la résolution de problèmes que la législation actuelle ne règle pas, voire concourt à créer. D'un point de vue stratégique, l'observatoire contribue à une meilleure connaissance de la situation sur le terrain, les données fournies facilitant ensuite la prise de décision quant à l'aménagement du territoire, à la gestion de l'immobilier et aidant à la résolution des difficultés tout en anticipant les potentiels ennuis futurs. Sa mise en place est prévue à l'échelle communale afin de cerner les particularités locales. Les politiques appliquées pourront aussi être évaluées quant à leur efficacité en regard de l'objectif fixé. L'observatoire doit notamment permettre de superposer les couches du découpage parcellaire de la commune, de l'occupation du sol, des différents propriétaires de terrains et de constructions sur ces parcelles, du zonage (différentes affectations en zone constructible, mais aussi nombreuses zones de danger naturel), des restrictions légales, ainsi que de l'utilisation actuelle des parcelles. La vue d'ensemble qui en résulterait servirait notamment à mettre en évidence les principaux acteurs fonciers et immobiliers sur la commune en général, mais également sur des portions plus ciblées de celle-ci.

Pour ce qui est du côté règlementaire, il s'agit avant tout de prendre en compte les législations en vigueur à tous les niveaux (national, cantonal, communal), mais également d'élaborer des règlements issus de la réflexion instiguée par les éléments mis en évidence par l'observatoire.

Sur le plan pratique, l'observatoire agit en deux temps. Premièrement, lors de sa constitution, la collecte de données pertinentes doit faire un état des lieux mettant en évidence les défis actuels ainsi que les tendances historiques du foncier et de l'immobilier. L'observatoire vise à formuler des diagnostics territoriaux identifiant les problèmes, les opportunités, et les enjeux à l'œuvre dans la commune ainsi que leur périmètre. Ces diagnostics aideront les différents acteurs impliqués dans la gestion du foncier et de l'immobilier en leur faisant prendre conscience des problématiques et en leur fournissant des informations utiles à la prise de décision. Cela doit permettre d'identifier ce qui fonctionne et doit être préservé, autant que les défaillances et les menaces devant être traitées afin d'assurer un développement communal maîtrisé et durable. La phase suivante concerne le suivi régulier de l'évolution de la situation sur le territoire considéré. L'objectif étant ici de garder le contrôle en décelant rapidement l'apparition de configurations non désirées. L'idée, dans un souci de prospective, est d'éviter que les autorités se trouvent devant un fait accompli extrêmement difficile à résoudre grâce à un outil favorisant une action préventive ou lorsque la situation est peu détériorée. L'intérêt de l'observatoire apparaît aussi sur la durée de par la mise en évidence des dynamiques à l'œuvre dans la commune : étalement des constructions, changement d'affectation des parcelles, diversification des propriétaires, etc. En amont, la phase préliminaire de sélection des données

est facilitée par l'établissement d'une méthodologie de sélection et de collecte des données qui doit prendre en compte les spécificités communales.

L'observatoire se pose ainsi en organe de supervision et de coordination entre des domaines encore passablement cloisonnés (propriété, politiques publiques, caractéristiques des propriétaires, ...). Ce cloisonnement se traduit par l'existence de données, qui peuvent être riches, dans un secteur mais qui ne sont pas mises en relation avec les autres, alors que leur connexion améliorerait la compréhension de la situation dans son ensemble. La volonté d'une vision la plus large possible peut aussi révéler des données manquantes qu'il serait intéressant de récolter.

Les principaux domaines concernés commencent par la limitation de la taille des zones à bâtir qui aujourd'hui apparaissent surdimensionnées, principalement dans les régions touristiques comme le Valais où plus du quart des terrains à bâtir ne sont pas construits (Kaufmann, 2011). La problématique de la localisation des zones lui est liée, elle demande de reconsidérer la définition des différents types de zone et si leur emplacement est judicieux. La thématique des résidences secondaires regroupe l'accroissement, le taux d'occupation, le prix, l'éparpillement de ce type d'hébergement. L'observatoire aide au repérage de menaces formées par exemple par l'absence d'entretien des bâtiments ou la dédensification de certains quartiers. A cela s'ajoutent le panorama du parc et du marché immobilier, les usages des propriétaires ou l'analyse de l'usage réel du sol.

D'un côté plus entrepreneurial, l'observatoire favorise la localisation de possibilités d'extension de zones, de remaniement, ou d'implantation de nouvelles structures.

Dans un contexte où les questions d'aménagement du territoire, de son mitage et du contrôle de l'extension du bâti, particulièrement des résidences secondaires, se posent avec de plus en plus d'acuité et apparaissent sur le devant de la scène, l'observatoire pourrait être utile à de nombreuses communes après adaptation à leurs spécificités propres.

Le texte qui suit abordera principalement les aspects préliminaires au fonctionnement d'un observatoire. Premièrement, une analyse d'observatoires existants permettra de relever leurs atouts. Ensuite, nous entrerons dans une partie plus théorique présentant le régime institutionnel des ressources (RIR) comme fil conducteur à la constitution d'un observatoire par la mise en regard des droits de propriété et des politiques publiques. La grande diversité d'usages potentiels du sol sera aussi évoquée afin de souligner combien les risques de conflits sont nombreux et variés. Après une brève présentation de la situation évolutive, les différentes étapes menant à l'instauration d'un observatoire sont exposées avec leurs objectifs, les indicateurs proposés, la manière de les obtenir, puis de les utiliser et de les interpréter. Plus fournie, la première étape aborde en plus les dispositions légales existantes et potentielles ainsi que la réalisation d'un diagnostic ressourciel via le RIR, et présente un aperçu des différents instruments fonciers et immobiliers à disposition des autorités publiques.

C. Etude d'observatoires fonciers et immobiliers existants

Cette partie présente un échantillon d'observatoires français et suisses de formes différentes de façon à obtenir un aperçu des façons de faire et à relever des bonnes pratiques. Pour cela, chaque observatoire est placé dans son contexte de création et de fonctionnement. Ensuite, l'échelle d'étude, le critère de délimitation soit administratif ou fonctionnel, et la caractéristique, qui peut être plutôt urbaine, rurale ou touristique, du périmètre sont précisés. Les éléments les plus intéressants et originaux de chaque observatoire ont été mis en évidence. Pour terminer un petit bilan de leurs atouts et limites est proposé. Le Tableau 2 récapitule les principales caractéristiques des observatoires.

La sélection d'observatoires a été faite en cherchant un contexte proche, c'est pourquoi la plupart d'entre eux concerne des territoires alpins. Ensuite, des questions de connaissances linguistiques ont limité la recherche sur des régions francophones.

L'observatoire immobilier de Verbier

Contexte :

Observatoire créé par une agence immobilière, l'agence Guinnard, qui établit des statistiques sur son parc immobilier depuis les années 1970-1980.

Localisation :

Echelle locale. Verbier est une station de montagne suisse, partie de la commune de Bagnes en Valais. Les résidences secondaires, sous forme de chalets, y sont prédominantes, il en résulte des surfaces construites importantes et étendues.

Publication :

Sur le site internet de l'agence avec un petit commentaire accompagnant chaque graphique.

Données collectées :

- Prix au m² et stock d'appartements et de chalets à vendre neufs ou en revente chez Guinnard par an.
 - Graphique montrant l'évolution depuis trente ans.
- Prix au m² et stock d'appartements et de chalets à vendre neufs ou en revente chez Guinnard par mois.
 - Graphique montrant l'évolution mensuelle sur une année.
- Prix moyen annuel d'un objet vendu chez Guinnard.
 - Graphique montrant l'évolution depuis trente ans.
- Prix moyen annuel du m² des objets en vente chez Guinnard.
 - Graphique montrant l'évolution depuis trente ans.

- Superficie moyenne annuelle des appartements en vente chez Guinnard.
 - Graphique montrant l'évolution depuis trente ans.
- Provenance annuelle des *potentiels* acheteurs chez Guinnard.
 - Diagramme en secteurs par nationalité.
- Taux de réservation annuel des locations chez Guinnard.
 - Graphique montrant l'évolution depuis trente ans.
- Provenance des locataires lors des saisons d'hiver et d'été consécutives.
 - Diagramme en secteurs par nationalité.

Tableau 1 : Vue d'ensemble des indicateurs Guinnard

Indicateur	Unité	Segmentation	Périodicité de la mesure	Forme	Evolution
Prix au m ² et stock d'appartements et de chalets à vendre neufs ou en revente	- CHF/m ² - Unité	Prix / stock / neuf / en revente	Annuelle	Graphique	30 ans
Prix au m ² et stock d'appartements et de chalets à vendre neufs ou en revente	- CHF/m ² - Unité	Prix / stock / neuf / en revente	Mensuelle	Graphique	1 an
Prix moyen d'un objet vendu	CHF	Non	Annuelle	Graphique	30 ans
Prix moyen du m ² des objets en vente	CHF/m ²	Non	Annuelle	Graphique	30 ans
Superficie moyenne des appartements en vente	m ²	Non	Annuelle	Graphique	30 ans
Provenance des <i>potentiels</i> acheteurs	%	Nationalité	Annuelle	Diagramme en secteurs	Non
Taux de réservation des locations	%	Non	Annuelle	Graphique	30 ans
Provenance des locataires	%	Nationalité	Cumul saison été + hiver	Diagramme en secteurs	Non

Commentaire :

La plupart des indicateurs permettent d'apprécier l'évolution de la situation à Verbier sur une durée significative, les tendances sont visibles ainsi que les moments de rupture. Il s'agit

d'une bonne base pouvant orienter l'investigation sur le marché immobilier local vers les périodes charnières.

Par contre, les données sont assez brutes et les réels commentaires explicatifs absents. Cela est explicable car il s'agit d'un observatoire privé qui n'est pas l'œuvre d'un organisme dédié avec vocation d'informer le public. De plus, la vision de la situation verbieraine est partielle car limitée à la seule agence Guinnard.

Bien que situé dans un lieu essentiellement touristique, les indicateurs ne sont pas vraiment spécifiques à ce type de région, à l'exception des taux de réservation et de la provenance. Ces indicateurs sont assez classiques mais tout à fait pertinents pour d'autres régions touristiques indépendamment de leur modèle de développement. L'accent est mis sur la vente. Néanmoins, la provenance des potentiels acheteurs semble beaucoup plus aléatoire à mettre en place, se contenter des acheteurs actuels devrait suffire.

Lien :

<http://guinnard.com/statistiques.htm>

Les observatoires du territoire et du logement du canton de Vaud

Contexte :

Les deux observatoires sont gérés par les autorités cantonales. L'observatoire du territoire vise surtout à fournir des données informant sur l'évolution du territoire et des variations locales. L'observatoire du logement, plus développé, cherche à identifier les situations de crise, à faciliter l'investissement, à apporter une information transparente et à créer un partenariat entre acteurs du marché du logement. L'objectif final étant d'optimiser la prise de décision politique.

Les données et informations proviennent de plusieurs sources, principalement publiques mais aussi, pour l'observatoire du logement, du privé et d'associations comme l'association suisse des locataires (ASLOCA).

Localisation :

Les observatoires respectent le périmètre administratif cantonal. Celui-ci est assez étendu et regroupe tant des zones urbaines, rurales, touristiques, que des régions de plaine et de montagne. Les données sont fréquemment segmentées suivant les limites communales.

Publications :

L'observatoire du territoire est essentiellement présent sur internet où sont publiées les données. Elles sont classées par thèmes sous forme de fiches avec une présentation générale de la situation, de la source, de l'indicateur, de l'objectif et un commentaire. En plus, les **fiches du plan directeur cantonal pertinentes sont liées aux indicateurs** créés.

L'observatoire du logement publie ses informations directement sur le site internet de l'Etat de Vaud sous forme d'indicateurs (graphiques) ou de données (sous format excel principalement). Il regroupe les informations concernant les dispositions fédérales et cantonales ainsi que les procédures relatives à la construction, au logement.

Type de données :

- Observatoire du territoire :

- Habitat
 - Nouveaux bâtiments avec logements répartis selon leur type (maisons individuelles, bâtiments d'habitation à plusieurs logements, autres)
 - Nombre de pièces, surface moyenne d'habitation
 - Taux de logements vacants
 - Taux et répartition des maisons individuelles
 - Evolution du parc de logements + parallèle avec l'évolution de la population
- Affectation du sol
 - Taux de surdimensionnement des réserves de zones à bâtir (ZAB)
 - *ZAB dans les meilleurs sols agricoles*
 - Aperçu de l'état de l'équipement

- Affectation du sol : répartition, surface
- Part de la ZAB, des zones d'habitation faible densité
- Utilisation du sol
 - Surface d'habitat et d'infrastructure par habitant + évolution
 - Evolution de la surface agricole
- Tourisme
 - Nuitées et provenance
- Agriculture
 - Taille des exploitations
 - *Nombre d'exploitations (accessoires et principales)*
 - Utilisation de la surface agricole

- Observatoire du logement :

- Indicateurs
 - *Part et volume des investissements dans la construction affectée au logement*
 - Variation annuelle du parc de logements, logements vacants (volume et taux)
 - Nouveaux logements, nombre de pièces et variation de la population
 - Ménages par catégories (personnes seules, couples sans enfant, avec enfant, familles monoparentales, autres)
- Données
 - Zones d'affectation
 - Parc du logement
 - Volume selon le type (exclusivement à usage d'habitation (maisons individuelles, maisons à plusieurs logements), principalement à usage d'habitation, principalement affectés à d'autres usages que l'habitation)
 - *Selon l'époque de construction et de rénovation*
 - Selon le type de propriétaire (particuliers, assurance, ...), de ménage
 - Selon le nombre de pièces et l'occupation en permanence
 - Surface moyenne des logements occupés en permanence selon le type de logement et le nombre de pièces
 - Variations du parc (nouvelles constructions, transformations, démolitions)
 - Activité dans la construction
 - Nouveaux logements, selon le nombre de pièces, selon le type

- Volume et montant de la demande de *permis de construire selon la nature des travaux (construction nouvelle ou reconstruction, transformation et rénovation, agrandissement, autres)*, selon la destination de l'ouvrage (habitation individuelle, collective, autre habitation, infrastructure, agriculture, industrie)
- Investissements en matière d'habitation selon le type d'ouvrage et le maître d'ouvrage
- Catégories (à vendre ou à louer, maison individuelle, récent) et taux de logements vacants
- Conditions d'habitation
 - Age des détenteurs, type de ménage et nombre de pièces occupées
 - Nombre total et moyen d'occupants selon le nombre de pièces
 - Surface moyenne par habitant selon le nombre de pièces
 - Statut d'occupation (propriétaire, copropriétaire, PPE, locataire, bail à ferme, coopérateur, logement gratuit)
 - Ménages propriétaires selon l'âge du détenteur et le type de logement
 - Loyer mensuel moyen selon nombre de pièces, l'âge, le type de ménage

Commentaire :

L'observatoire du territoire est relativement rudimentaire, le lien qu'il fait avec le plan directeur cantonal est intéressant. L'observatoire de l'immobilier fournit beaucoup de données (sous la forme peu pratique de divers documents à télécharger), mais peu d'analyses ou de commentaires. Ces instruments ont l'avantage de récapituler une importante partie des données générales disponibles en Suisse sur le foncier et l'immobilier. Les problématiques touristiques sont peu abordées.

Liens :

- Observatoire du logement : <http://www.obs-logement.vd.ch>
- Observatoire du territoire :
<http://www.vd.ch/fr/themes/territoire/amenagement/observatoire-du-territoire>

Les observatoires du Sillon alpin et des départements liés

Contexte :

Les quatre départements du « Sillon alpin » français (Haute-Savoie, Savoie, Isère et Drôme), qui part de la région genevoise pour rejoindre celle de Valence, collaborent afin de développer une réflexion territoriale commune, pour cela ils ont mis en place un observatoire foncier spécifique au Sillon alpin. De leur côté, ils ont également établis des observatoires départementaux de l'habitat et du foncier (seuls les observatoires de la Savoie et de la Haute-Savoie sont analysés ici).

Les acteurs publics sont prépondérants quant à la création, au soutien et au fonctionnement de ces organismes.

La collecte des données se fait par le biais d'un vaste réseau de partenaires publics et privés actifs dans les différents domaines concernés.

Un but d'information et de sensibilisation du public aux problématiques territoriales est aussi poursuivi.

Localisation :

L'observatoire du Sillon alpin travaille à l'échelle régionale sur la base d'un périmètre fonctionnel et non administratif. Les observatoires départementaux suivent la division administrative départementale. La Savoie publie également des données par territoire.

Région alpine variée comprenant des espaces urbains, ruraux et touristiques.

Publications :

La Savoie publie des bilans sous forme de lettre d'information disponibles sur internet. Données visuelles accompagnées de chiffres écrits et de commentaires, précédées d'un édito du président du Conseil général pour Savoie logement et foncier.

Tableau de bord du foncier publié par le Sillon alpin présentant le contexte de l'observatoire, puis commentaires détaillés sur les problématiques en jeu illustrées par des cartes, enfin les perspectives et choix politiques majeurs sont résumés.

L'observatoire foncier de la Haute-Savoie publie un document axé sur un discours problématisé présentant les actions en cours, les problèmes, les mesures à prendre. Les données récoltées servent d'appui. Le résultat prend la forme d'une base de données accessibles aux acteurs publics. Des bilans annuels sont publiés ainsi que des rapports de synthèse plus larges, des fiches thématiques, des annexes statistiques, des atlas cartographiques.

Type de données :

- Savoie (territoire) :

- Construction de logement et impact foncier
 - Evolution de la construction
 - Consommation foncière
 - Taille moyenne parcelle
- Types de logements (maisons individuelles, immeubles collectifs, autres) et

d'occupation (propriétaire, locataire, gratuit) ;

- Hébergement touristique
 - Capacité
 - Répartition.

- Savoie logement (département) :

- Vente, mise en vente et stock de logements neufs ;
- Autorisations délivrées ; logements commencés (précision évolution résidences principales (RI) et secondaires (RII)) ;
- Surface moyenne par logement ;
- Prix du marché RI (vente, location).

- Savoie foncier (département) :

- Surfaces échangées
 - Valeur
 - Répartition par utilisation (logement, économie, public, autres) ;
 - Focus sur les 4 utilisations -> habitat segmentation en acquisition par particuliers ou professionnels, profession et origine des acquéreurs ;
- Marché agricole.

- Sillon alpin :

- Dynamique d'urbanisation
 - m² urbanisés
 - taux de croissance urbain
- L'habitat
 - Part des transactions pour de l'habitat, pour des particuliers
 - Prix des terrains à bâtir résidentiels
 - Surface moyenne des terrains par logement
 - Part du prix du terrain dans la construction d'une maison individuelle
 - Origine des acquéreurs
- Marché rural (terrains non-bâtis sortant de la production agricole).

- Haute-Savoie :

- Urbanisation
- Marché foncier
 - Evolution des prix moyens d'acquisition (bâti/non bâti, type de bien)

- Surface moyenne
- Parallèle entre logements autorisés et commencés
- Parallèle entre total des transactions et prix moyen des terrains
- Terres agricoles
 - Evolution de la superficie totale
 - Prix/m²

Commentaire :

Observatoires très complets. Nombreux indicateurs, large base de données alimentée par un réseau étendu. Complémentarité entre commentaires et représentations des données sous forme de cartes, graphiques ou tableaux. La richesse des données, des représentations et des indicateurs constitue une source d'inspiration pour la création d'autres observatoires. Toutefois les publications savoyardes sont essentiellement descriptives, elles contiennent peu d'analyse.

Observatoires très intéressants car étudiant une région proche de la Suisse et confrontée à des problématiques similaires. La différence d'échelle avec l'observatoire envisagé exclut certaines données, mais le plus souvent un ajustement dans leur traitement suffit.

Liens :

- Pour le département et les territoires de Savoie, Mission développement prospective (MDP) :
http://www.mdp73.fr/index.php?option=com_content&task=view&id=31&Itemid=60
http://www.mdp73.fr/index.php?option=com_docman&Itemid=33
- Sillon alpin : <http://www.sillon-alpin.fr/france/INDEX/index/index.html>
- Haute-Savoie (publication étudiée) :
http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/observatoirefoncier_cle0a1b46.pdf

Les observatoires du foncier et de l'habitat de Clermont-Ferrand

Contexte :

Observatoires du foncier et de l'habitat sur le territoire du Grand-Clermont en France visant à améliorer la connaissance des marchés fonciers et de l'habitat et leur évolution, à apporter des éléments d'analyse optimum, à créer une dynamique partenariale et à produire du débat. Aide à l'établissement de politiques judicieuses.

Prépondérance des structures publiques dans la mise sur pied et le fonctionnement de l'observatoire géré par une structure appelée « Agence Clermont Métropole », partenariat avec des privés pour l'acquisition de données (aussi obtenues par sondage).

Localisation :

Aire d'influence de Clermont-Ferrand et territoire du Grand-Clermont. Echelle supracommunale et infradépartementale, collaboration intercommunale, territoires fonctionnels dépassant les limites administratives traditionnelles. Région mixte avec un cœur urbain entouré de zones rurales.

Publications :

Des dossiers, des synthèses, des fiches techniques et des enquêtes de conjoncture sont publiés. L'observatoire de l'habitat est plus actif que celui du foncier, qui semble à l'abandon. Il publie ses dossiers aléatoirement (de zéro à trois par an), ces derniers ciblent une thématique spécifique à chaque fois différente.

Les données apparaissent sur des cartes (surtout pour l'observatoire foncier), des graphiques s'y ajoutent, tandis que l'analyse-commentaire détaillée apporte encore des informations supplémentaires. Le texte, qui **pose les problèmes et propose des solutions**, présente une synthèse en introduction des chapitres principaux, des **notes méthodologiques**, des focus ainsi qu'une rubrique **parole d'experts** en conclusion.

Type de données :

- Observatoire foncier :

- Urbanisation
 - Evolution des surfaces urbanisées (ha et taux d'évolution)
 - Historique cartographique de l'urbanisation
 - Ventilation des surfaces urbanisées
 - Mutation des zones naturelles et agricoles et nouvelle affectation
- Consommation foncière
 - Taux de résidentialisation (nouvelles surfaces habitat/nouvelles surfaces urbanisées), nouvelles surfaces d'habitat
 - Efficacité foncière par nouveau logement et logements construits
 - Densité de logements nouveaux
 - Formes d'extension résidentielle (densification, étalement, mitage)

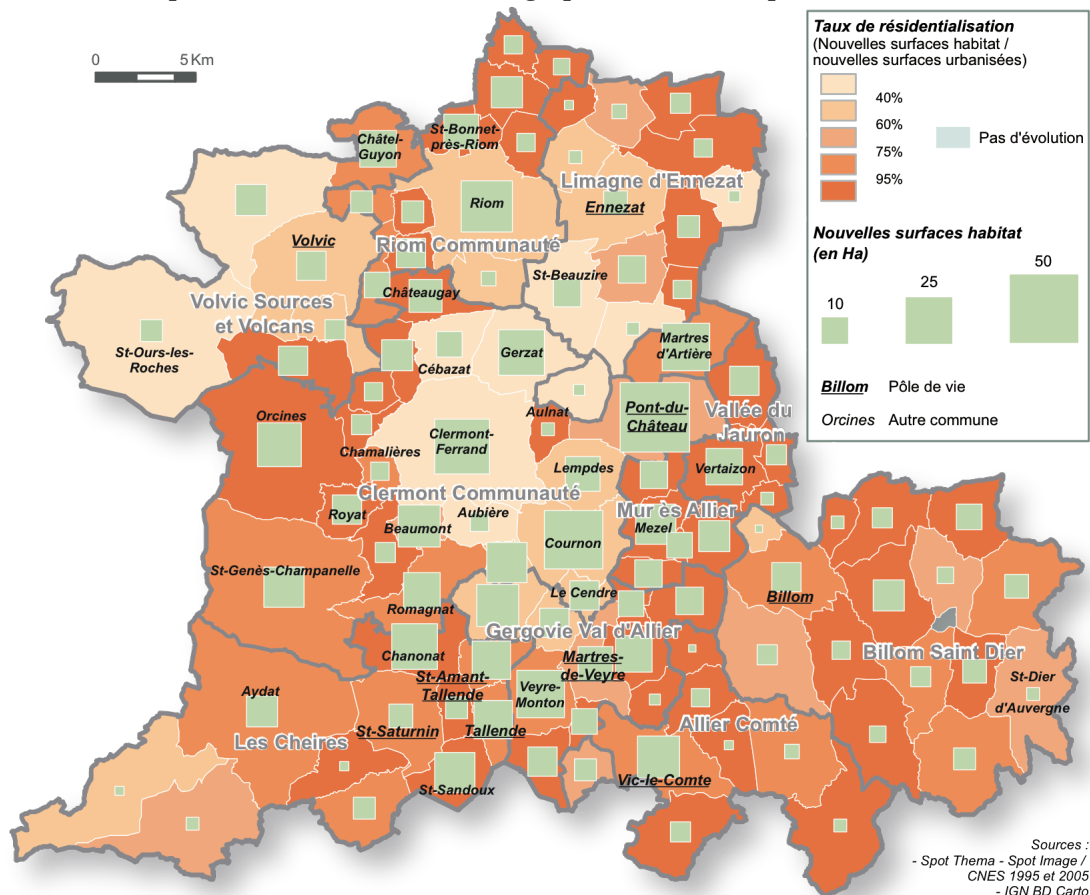
- Taux de construction relatif à la moyenne départementale
- Potentialités foncières
 - Potentiel d'urbanisation (surface, répartition par zones d'affectation)
 - Potentiel d'habitat (surface, nombre de logements)
- Observatoire de l'habitat :
 - Marché des terrains à vocation résidentielle
 - Nombre de transactions, surface *médiane*, prix moyen au m², volume financier + évolution
 - Marché immobilier (notes de conjoncture & dossiers thématiques)
 - Parallèle entre logements autorisés et commencés
 - Stock, temps d'écoulement, ventes, mises en vente, prix + tendances par rapport à l'année précédente
 - Taux (neuf/ensemble du parc de logement) et volume de construction neuve
 - Nombre de transactions et prix des appartements anciens et des maisons anciennes + tendances par rapport à l'année précédente
 - Loyers
 - Nombre de logements vacants + tendances par rapport à l'année précédente
 - Taux de rotation du marché locatif
 - Parc de logement (fiche technique & dossiers thématiques)
 - Période de construction
 - Répartition et évolution des logements neufs par type de logement (collectif, individuel) et par localisation
 - Répartition (RI, RII, vacants)
 - Evolution (taux, nombre d'unités) générale / par territoire, du parc de logements, des types de logements
 - Nombre de pièces
 - Dynamique générale (cf. « représentations particulières »)
 - Solde des échanges entre RI et logements vacants par territoire
 - Statut d'occupation (locatif social, locatif privé, propriété occupante, autre)
 - Indicateurs identiques à la répartition
 - Part de logements collectifs, (très) médiocres, construits après 1990, d'une ou deux pièces
 - Flux de logements entre deux statuts d'occupation
 - Occupants des résidences principales (total, par statut d'occupation)
 - Taille moyenne des ménages
 - Age moyen de la personne de référence, revenu

- Durée moyenne d'occupation
- Typologie des locataires
 - Composition du ménage, croisement avec taille des logements
 - Age moyen, revenus, CSP
 - *Segmentation des locataires (profil, logement, projet) et spatialisation des différents types*
- Confort du parc locatif
 - Age du parc, type de propriété, nombre de logements par immeuble
 - Part des appartements dans les locations
 - Niveau d'équipement (ascenseur, accès sécurisé, concierge)
 - Annexes (balcon, cave, terrasse, jardin, ...)
 - Nombre de véhicules et modes de stationnement (rue, parking ouvert privatif, parking privé clos)
- Dynamique du marché
 - Revenu médian et dispersion du revenu
 - Projections (âge de la personne de référence, nombre de ménages)

Représentations :

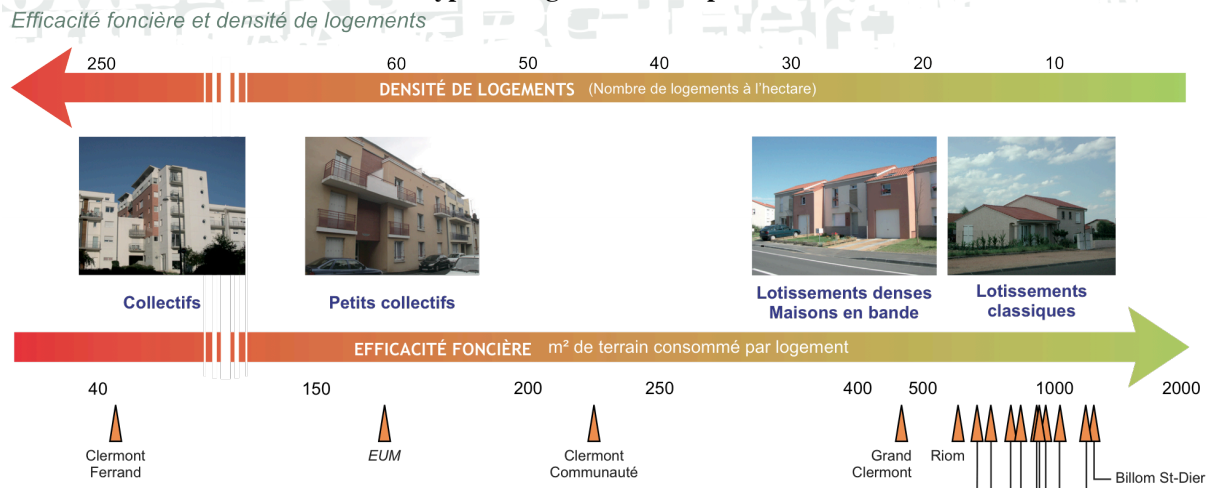
- Forme principale de l'observatoire foncier :

Représentation 1 : Résultats cartographiés (carte choroplèthe améliorée)

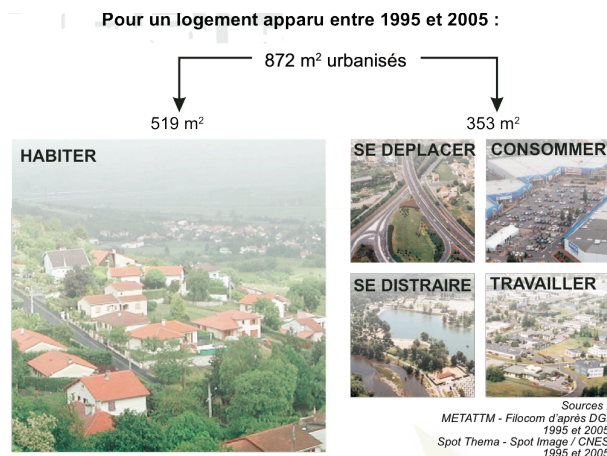


- Représentations particulières :

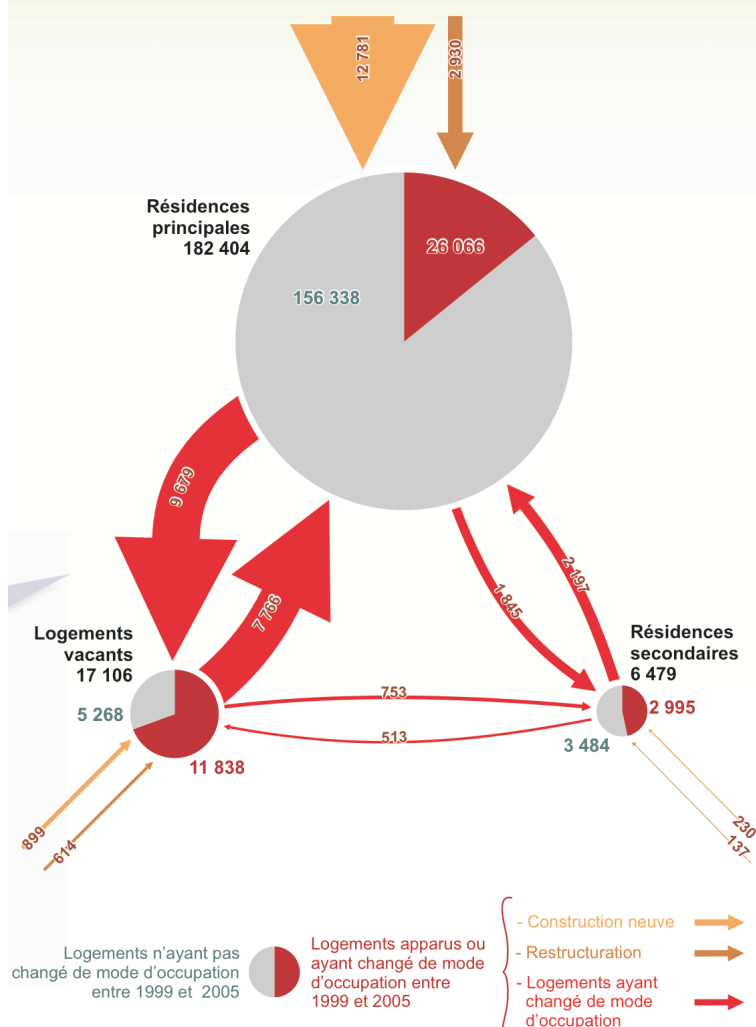
Représentation 2 : Echelle mettant en regard la densité de logements et son efficacité foncière, base pour évaluer les types de logement et des périmètres définis



Représentation 3 : Résultats retranscrits sous forme de photographies dont la taille exprime la part relative de l'élément symbolisé



Dynamique du parc de logements entre 1999 et 2005



Représentation 4 : Schéma condensant les informations relatives à l'apparition et aux évolutions du mode d'occupation du parc de logements

Commentaire :

Très intéressant par la **multiplicité des indicateurs**, la **forme des représentations** parfois originales, les **commentaires et analyses fouillés** enrichis d'**avis de professionnels**. Les **explications méthodologiques détaillées** constituent également un point fort. La vocation urbaine des observatoires demande un tri des indicateurs, si plusieurs peuvent être adaptés à des régions touristiques, d'autres doivent être écartés (indicateurs particuliers relatifs aux logements sociaux). L'outil clermontois n'aborde pas des thématiques spécifiques au tourisme.

Liens :

- Fiches de présentation :

Observatoire foncier : <http://www.clermontmetropole.org/html/intervention14.html>

Observatoire de l'habitat : <http://www.clermontmetropole.org/html/intervention13.html>

- Publications : <http://www.clermontmetropole.org/html/publication4.html>

L'observatoire régional de l'habitat et du logement Rhône-Alpes

Contexte :

Observatoire, créé en 1993, visant à mettre en œuvre une politique de l'habitat cohérente. Il veut faciliter la diffusion de l'information sur les problématiques de l'habitat en améliorant la connaissance territoriale, du marché et de ses évolutions. Il cherche à susciter la réflexion, le débat, à faciliter la décision des acteurs publics. Pour cela il organise régulièrement des ateliers autour de quatre thématiques différentes.

Structure maîtrisée par les collectivités publiques travaillant en partenariat avec d'autres acteurs publics et privés.

Localisation :

Région Rhône-Alpes, échelle administrative regroupant huit départements français. Vaste territoire, comparable à la Suisse en nombre d'habitants et superficie, composé d'agglomérations importantes (Lyon), mais aussi d'espaces ruraux et touristiques, dont les stations alpines.

Publications :

Nombreux documents. Les thématiques qui nous concernent sont avant tout traitées dans des analyses de marché périodiques sur le foncier et l'immobilier qui consacrent un chapitre aux stations de ski. Il traite essentiellement de l'ancien et se fonde sur une base de données notariales (Perval). Des rapports thématiques ponctuels s'y ajoutent.

La représentation des données prend principalement la forme de tableaux et de graphiques, quelques cartes sont proposées. Le commentaire, après des remarques méthodologiques, reste plutôt descriptif pour l'analyse de marché, tandis qu'il est plus analytique dans les rapports thématiques. **L'analyse de la pression foncière urbaine** sur les espaces naturels et agricoles présente **le pourquoi et le comment de la mise en place d'un indicateur** adéquat, puis **présente les différentes logiques d'acquisition**.

Type de données :

- Analyse des marchés fonciers et immobiliers (données segmentables par périmètres)
 - Volume de transactions (maisons, appartements, terrains à bâtir), répartition et évolution
 - Appartements anciens et maisons anciennes
 - Indices de prix et évolution
 - Prix moyen (au m²) et évolution
 - Répartition selon leur taille (nombre de pièces), surface selon la taille (appartements seulement)
 - Répartition par époque de construction et évolution
 - Terrains à bâtir : *distinction viabilisables / viabilisés* et par zones géographiques (aire urbaine ou non)
 - Prix moyen (par terrain) et évolution

- Répartition par tranche de surface
- Les acquéreurs (répartis selon le type d'objet (maisons, appartements, terrains à bâtir))
 - Qualité des acquéreurs et *des vendeurs* (particuliers, professionnels de l'immobilier, société immobilière, autre)
 - Age
 - Répartition par classe d'âge selon le type d'objet (maisons, appartements, terrains à bâtir)
 - *Budget moyen des acquéreurs selon leur âge*
 - Profession
 - Répartition par catégorie professionnelle
 - *Profil par catégorie professionnelle comparé au profil de l'ensemble des ménages de la région*
 - Provenance

Commentaire :

L'observatoire est peu axé sur les problématiques touristiques et foncières, malgré tout il propose quelques indicateurs originaux.

Lien :

<http://www.orhl.org/>

Tableau 2 : Tableau récapitulatif des caractéristiques des observatoires

	Type de structure	Echelle	Contexte	Publication	Données	Suivi	Représentation	Cartographie	Spécificités
Verbier - Guinnard	Privée, agence immobilière	Locale	Montagne, touristique, RII	Internet	Immobilier : prix, stock, superficie, provenance clients, taux réservation	Continu et annuel	Graphiques, diagrammes, peu de commentaires	Non	Très lié au tourisme
Observatoires vaudois	Publique, cantonale	Cantonale, segmentation fréquente par commune	Urbain, rural, montagne, peu touristique	Internet par thèmes	Immobilier et foncier : affectation/ utilisation du sol, tourisme, agriculture, parc du logement, construction, conditions d'habitation	Fréquent, variable selon les indicateurs	Graphiques, tableaux excel, peu de commentaires	Carte cantonale choroplèthe avec découpage administratif	Lien entre plan directeur cantonal et indicateurs ; peu axé sur le tourisme
Sillon alpin et départements liés	Publique collabore avec le privé	Fonctionnelle régionale (Sillon alpin). Départementale (Savoie, Haute-Savoie)	Montagne, urbain, rural, touristique	Lettres d'information (Savoie), tableau de bord foncier (Sillon alpin). Base de données, bilans annuels, rapports de synthèse, fiches thématiques, annexes statistiques, atlas cartographiques (Haute-Savoie)	Immobilier et foncier : construction et urbanisation, logement-habitat, marché foncier, agriculture	Sillon alpin : stoppé depuis 2009. Départements : fréquent (annuel)	Tableaux, graphiques, diagrammes, cartes	Cartes choroplèthes avec découpage administratif, cartes choroplèthes complétées par des chiffres ou des diagrammes, cartes avec flux	Richesse des données ; régions similaires à la Suisse et au Valais

	Type de structure	Echelle	Contexte	Publication	Données	Suivi	Représentation	Cartographie	Spécificités
Clermont-Ferrand	Association liée au public	Fonctionnelle, aire d'influence de Clermont	Urbain, rural	Dossiers, synthèses, fiches techniques, enquêtes conjoncturelles	Immobilier et foncier : urbanisation, consommation et potentialités foncières, marchés foncier et immobilier, logement	Fréquent	Très diverses : graphiques, cartes, échelles, images proportionnelles, schémas, diagrammes, tableaux	Cartes choroplèthes avec découpage administratif, cartes choroplèthes complétées par des chiffres ou des diagrammes, cartes parsemées de diagrammes localisés, extension urbaine, carte d'affectation	Nombreux indicateurs ; analyse-commentaire détaillée ; notes méthodologiques ; parole d'experts ; représentations originales. Pas du tout lié directement aux thématiques touristiques
Rhône-Alpes	Portée par les acteurs publics	Région Rhône-Alpes	Vaste territoire divers : urbain, rural, zones touristiques	Analyses de marché, rapports thématiques	Immobilier et un peu foncier : marchés immobilier et foncier, logement, terrains à bâtir, profil des acquéreurs	Aléatoire	Graphiques, diagrammes, tableaux, cartes	Cartes choroplèthes avec découpage administratif, cartes choroplèthes complétées par des chiffres ou des diagrammes, cartes localisant des zones types	Quelques indicateurs originaux ; chapitre consacré aux stations de ski. Principalement concentré sur le logement urbain ; peu de publications récentes sur les thèmes étudiés ici

Autres observatoires

Il existe de nombreux observatoires fonciers et immobiliers en France. Souvent ils concernent l'habitat et sont liés aux ADIL (agences d'information sur le logement) départementales. Par exemple le Doubs possède un observatoire de l'habitat intéressant qui renseigne régulièrement sur les évolutions du marché, publie des dossiers plus détaillés comme l'atlas du logement et le bilan de l'offre foncière (<http://www.adil25.org>). Il existe également des observatoires statistiques transfrontaliers franco-valdo-genevois et de l'Arc jurassien qui sont plus généralistes quant à leur thématique. Notons qu'au fil des observatoires les mêmes données et indicateurs ont tendance à revenir.

Enfin, nous pouvons relever l'existence de documents renseignant sur la manière de mettre en place un observatoire :

- *Observatoire des loyers du Grand Clermont : Synthèse de la démarche* (Agence d'Urbanisme et de Développement Clermont Métropole, 2005).
- *Observation de l'habitat et analyse des territoires : Démarches et objectifs* (Direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction, 2002).
- *Observatoire régional aménagement et habitat : Livret d'analyse et Annexe 1 : Variables de contexte* (Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables, et Réseau des agences d'urbanisme de Rhône-Alpes, 2008).

Etudes thématiques et autres données en Suisse

Des études particulières sur le foncier et l'immobilier peuvent également fournir des idées d'indicateurs et de sources d'information spécifiques. Tel est le cas du « Spotlight Résidences secondaires et logements de vacances en Suisse » de 2005 édité par le Credit Suisse Economic Research qui renseigne sur la situation du marché des résidences secondaires et des problématiques en jeu (mutations en faveur d'étrangers, part des résidences secondaires dans le parc de logement, prix au m²) surtout en regard des restrictions posées à la vente aux étrangers.

La question des bâtiments et logements sis hors zone à bâtir est analysée dans un rapport de l'Office fédéral du développement territorial (ARE, 2008a). L'étude approfondie est utile pour qui est confronté à ce phénomène avec des indications sur la part des bâtiments situés hors ZAB, leur densité, leur taille, leur période de construction la répartition entre logements en ZAB et hors ZAB avec ou sans usage d'habitation, l'existence d'une occupation agricole complète ou partielle, l'accessibilité.

La banque de données statistiques interactive STAT-TAB de la Confédération propose un chapitre très utile sur la construction et le logement qui regroupe des données communales et cantonales sur : la catégorie des bâtiments, le type de propriétaire, la surface de logement, le nombre d'étages / de logements, l'époque de construction / rénovation, le loyer mensuel, le mode d'utilisation, le statut d'occupation, la catégorie de maîtres d'ouvrage, le genre d'ouvrage, le genre de travaux, les dépenses.

L'analyse de la pénurie de logements dans le canton de Vaud par la Banque Cantonale Vaudoise (Observatoire BCV de l'économie vaudoise, 2011) propose une enquête auprès des particuliers sur leur intention de vendre ou de développer leur parcelle inutilisée. Le questionnaire, annexé au document, pourrait être repris, du moins partiellement, dans un autre

contexte afin de mieux cerner le profil des propriétaires des zones étudiées. Enfin, la statistique suisse des zones à bâtir (ARE, 2008b ; ARE et OFS, 2005) donne un aperçu des données exploitables et disponibles auprès des cantons.

D. Constitution d'un observatoire foncier et immobilier

1. Cadre théorique

1.1. Le régime institutionnel des ressources

Ce travail s'inscrit dans une perspective de gestion durable des ressources. L'appui théorique de l'établissement de l'observatoire provient du concept de « régime institutionnel des ressources » (RIR) qui regroupe « l'ensemble des règles institutionnelles (formelles et informelles) régulant l'ensemble des différents usages (en termes de biens et services) d'un système de ressource dans le cadre d'un périmètre donné » (Knoepfel, Nahrath, et Varone, 2007, pp. 469-470). La ressource principale ici concernée est le sol et ses différents usages. L'intérêt des RIR est qu'ils demandent d'examiner les politiques publiques appropriées ainsi que le droit à l'origine des droits de propriété, de disposition et d'usage, pour finalement apprécier leur articulation. Cet instrument permet l'établissement de diagnostics sur l'état de la ressource ainsi que sur l'étendue et la cohérence des régulations. Nous allons présenter un peu plus en détails la notion de RIR, ses objectifs ainsi que ses apports et limites sur la base du chapitre « Institutional Regimes for Natural Resources: An Innovative Theoretical Framework for Sustainability » tiré d'*Environmental Policy Analyses* (Knoepfel et al.).

La création du RIR découle du constat de manque d'efficacité des politiques environnementales à assurer la durabilité des ressources régulées. Bien que les auteurs admettent qu'elles ont produit des résultats, plus ou moins importants selon les domaines, ils soulignent leurs carences quant à la mise en place de conditions favorables à un développement et une utilisation des ressources réellement durables. Comme elles se focalisent sur les émissions de polluants dont l'effet est l'immission de substances nocives, elles ne traitent pas des autres causes, plus ou moins indirectes, de pollution. Ce problème peut aller jusqu'à engendrer des situations contraires à la gestion durable des ressources en encourageant et légitimant leur (sur-) exploitation dès que les émissions générées sont faibles, en suivant le principe du droit d'exploitation accru lorsque les émissions sont réduites. Les politiques de protection de la nature et du paysage rencontrent d'autres freins liés à la complexité d'identification de menaces bien définies et d'activités génératrices de ces menaces. A cela s'ajoute un problème de définition de propriété et donc l'absence de propriétaires incontestables attachés à leur possession et susceptibles de signaler des manquements à la loi car directement affectés. En plus, d'autres politiques entrent en conflit avec la vision de durabilité, des politiques souvent mieux considérées et prioritaires dans l'agenda politique comme le développement économique, l'énergie, les transports ou l'agriculture.

Enfin, Knoepfel et al. relèvent que les politiques environnementales sont fréquemment partielles en ne réglementant qu'un seul usage de la ressource alors que les usages sont multiples, simultanés et concurrents. L'absence de vision globale pose problème. Elle trouve son origine dans les tentatives de régulation qui visent les activités et les relations entre utilisateurs plutôt que la gestion de la ressource en jeu. Ainsi les organes responsables de la ressource sont spécialisés, éclatés et rarement en contact. Par exemple en Valais, l'eau concerne notamment, et plus ou moins fortement, les services de la consommation, de la santé publique, de la navigation, de l'industrie, de l'énergie, du développement territorial, des cours d'eau, de la protection de l'environnement, et de la pêche.

A partir de là, les auteurs prônent une approche globale afin de garantir la durabilité de la gestion des ressources. Ils se distinguent de l'approche environnementale classique axée sur la restriction d'émissions de polluants, ainsi que de la conception véhiculée par les politiques dites de « développement durable » cherchant à équilibrer les effets, positifs et restrictifs, des mesures prises entre l'environnement, le social et l'économie. La perspective de développement durable ajoute à la limitation de la pollution, l'internalisation des externalités négatives. Par contre, ces deux approches se concentrent sur les biens et services produits par la ressource en ne tenant pas compte de sa capacité de reproduction. Dans ce contexte, Knoepfel et al. montrent la nécessité de différencier la durabilité de la ressource, de son système, de la durabilité de ses différents usages. Il n'est possible de se soucier de la deuxième que si la première est assurée, obligeant à passer d'une logique de limitation de polluants à des politiques de gestion des stocks et de la capacité de reproduction des systèmes de ressources. La priorité est clairement donnée au pôle environnemental du développement durable en s'appuyant sur le raisonnement imparable selon lequel la durabilité des systèmes de ressource est nécessaire, mais non suffisante, à des utilisations économiques, sociales et environnementales durables des biens et services produits, puisque l'absence de ressource entraîne fatalement l'absence de biens et services dérivés.

La constitution de régulations selon la logique du RIR suit trois étapes. Premièrement, un quota maximum global d'extraction doit être défini dans un souci de renouvellement de la ressource, tant les aspects qualitatifs que quantitatifs sont pris en compte. Ensuite, le quota doit être réparti entre les différents usages concurrents. Pour terminer, les groupes d'utilisateurs se partagent la part attribuée au bien ou au service qu'ils exploitent. Au final, la propriété et les droits d'utilisation doivent être clairement définis tout comme les modes d'attribution. De plus, une seconde couche régulatrice est préconisée, particulièrement en cas de pénurie avérée, qui restreint l'utilisation de la ressource selon un mécanisme d'attribution et de redistribution des quotas individuels quantitatifs et qualitatifs en fonction des quotas globaux. Cette couche doit prévaloir sur la première et atteindre tous les utilisateurs. La mise en œuvre de la restriction voit deux formes principales potentielles : la réduction relative identique pour chaque usager, ou alors la redistribution des droits suivant les usages que l'on souhaite privilégier.

Les bases théoriques du RIR exposent la pertinence de la prise en considération des politiques publiques et les associent à l'économie institutionnelle des ressources. Les ressources en jeu relèvent de la propriété commune (Ostrom, 1990) ce qui signifie qu'une rivalité existe entre les différents usagers couplée à la difficulté d'exclusion. La cause principale d'une durabilité faible est l'absence de définition claire des droits de propriété (Coase, 1960) et de mécanisme fiable gérant leur allocation. La théorie des droits de propriété développée par Ostrom se concentre sur la définition de la propriété via des arrangements institutionnels, particulièrement sur la définition de la propriété commune telle qu'elle existe notamment dans les Alpes pour la gestion des alpages ou des bisses. Elle relève que cette gestion, différente de la propriété individuelle souvent présentée comme la seule solution crédible, peut garantir la gestion durable de ressources par des groupes s'autorégulant. Knoepfel et al. finissent par déterminer l'approche la plus adéquate suivant la situation : lorsqu'un seul (groupe d') utilisateur est concerné l'analyse des politiques publiques est conseillée ; l'approche d'Ostrom est plus adéquate quand plusieurs utilisateurs font le même usage de la ressource ; le RIR convient particulièrement pour les situations les plus complexes lorsque plusieurs usagers n'ont pas tous la même utilisation de la ressource.

Les caractéristiques du RIR sont l'étude des politiques publiques et des droits de propriété ainsi que de l'étendue et de la cohérence du régime. Le RIR combine les politiques publiques et les droits de propriété. Si les politiques publiques sont plus malléables, variables selon la

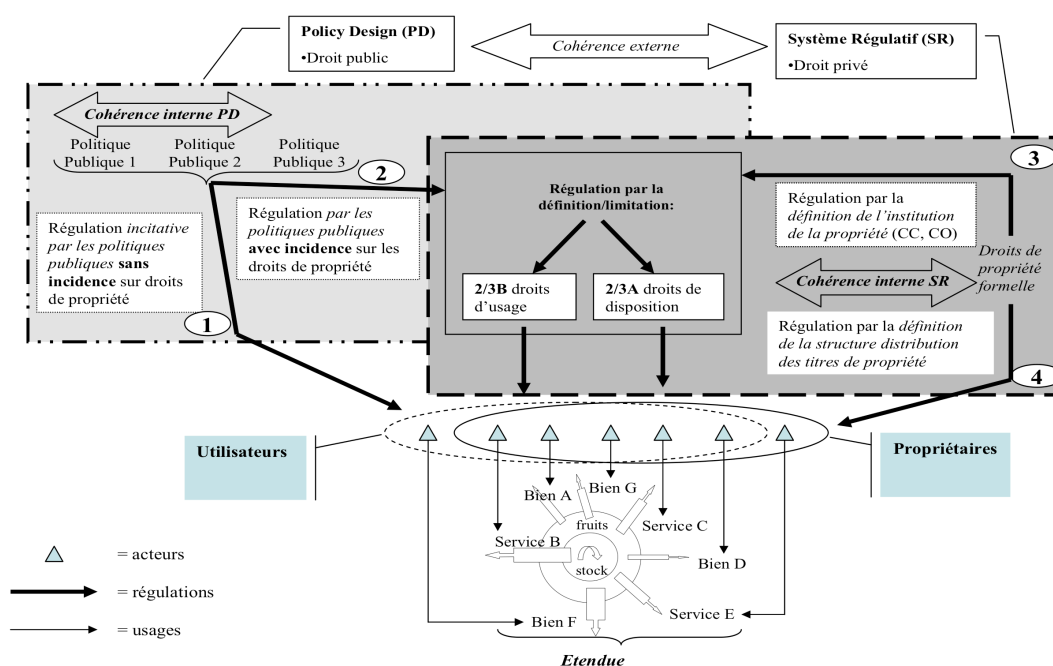
conjoncture et les aires administratives, les droits de propriété reposent généralement sur des textes plus stables, généraux et uniformes sur tout le territoire national, comme le Code civil en Suisse. L'importance relative des uns par rapport aux autres dans la constitution d'un RIR varie dans le temps et l'espace.

Les politiques publiques sont formées selon un « policy design » comprenant la définition des problèmes collectifs à résoudre, la formulation d'hypothèses sur les causes du problème et sur la façon de le résoudre (modèle causal) désignant les groupes visés par la loi, les bénéficiaires et les acteurs politico-administratifs concernés, les instruments jugés adéquats choisis, l'arrangement politico-administratif formé, et les effets de la politique en place. Les acteurs publics peuvent intervenir de deux manières sur les utilisateurs d'une ressource. Soit ils optent pour des instruments incitatifs ne touchant ni à la propriété ni aux droits d'usage (information, subvention), soit ils instaurent des instruments restrictifs réduisant la libre disposition des biens (interdictions, limitations).

Les droits de propriété comprennent les droits de propriété formelle, les droits de disposition (vendre, louer, offrir, ...) et d'utilisation (modifier, construire, exploiter, ...) qui dépendent du système de propriété (commune, individuelle, copropriété, ...) en vigueur. L'analyse des droits de propriété s'applique autant au système de ressource dans son entier qu'à chaque propriété distincte. Ici aussi deux types de modifications possibles des règles par les autorités publiques sont envisageables. Premièrement, la définition de la propriété formelle en tant que telle peut être revue ce qui entraîne un changement fondamental affectant tous les propriétaires et le système de la propriété. L'autre option est de réformer la distribution des titres de propriété que ce soit par privatisation, nationalisation, expropriation formelle, achat public ou modification de quelques dispositions particulières du Code civil (servitudes par exemple).

La figure suivante montre que l'ampleur et le contenu des droits de disposition et d'usage dépendent du lien entre les deux composantes du RIR, les droits de propriété et les politiques publiques. En effet, les droits de disposition et d'usage, dont la restriction constitue la principale source de régulation, se trouvent à l'intersection entre ces deux composantes. Cette interdépendance justifie également l'emploi de la notion de RIR.

Figure 1 : Schéma récapitulatif du RIR (Nahrath et Clivaz, 2010)



Les différents régimes institutionnels de ressources se distinguent par le biais de deux dimensions aidant à déterminer la durabilité du régime : la cohérence et l'étendue.

L'étendue évalue la couverture des différents biens et services et de leurs usages effectifs par la loi et les droits de propriété. Moins une ressource est régulée ou plus la régulation est floue, plus le risque de surexploitation est élevé. L'étendue est abordée de deux manières par le RIR, par l'étendue absolue qui comptabilise « l'ensemble des biens et services effectivement régulés par le régime à un moment donné », alors que l'étendue relative considère « l'ensemble des biens et services faisant effectivement l'objet d'un usage et qui sont régulés par le régime à un moment donné » (Nahrath et Clivaz, 2010). L'étude historique de l'étendue met en évidence l'évolution du régime ainsi que les périodes de prise de conscience de problèmes particuliers. L'étendue relative identifie autant l'insuffisance de règles que la sur-régulation, toutes deux étant nuisibles à une bonne gestion de la ressource.

La cohérence juge la qualité du contenu des normes formant le régime et de l'articulation entre elles. Une bonne cohérence implique donc que les droits d'usage individuels ne doivent pas excéder le quota global assurant la renouvelabilité de la ressource. Plus l'appareil législatif est important, plus la cohérence est difficile à maintenir. Cela souligne la difficulté d'optimiser simultanément l'étendue et la cohérence d'un régime. Trois sortes de cohérences sont étudiées : la cohérence interne du système régulateur (droits de propriété), la cohérence interne du policy design (politiques publiques), la cohérence externe.

La cohérence interne du système régulateur se concentre sur la clarté de la définition des titres de propriété et des propriétaires ainsi que sur l'adéquation entre la quantité disponible de la ressource et les droits de propriété attribués. L'air, par exemple, est une ressource pour laquelle la cohérence interne du système régulateur est difficile à atteindre car elle ne peut être formellement segmentée au contraire du sol.

La cohérence interne des politiques publiques concerne autant la cohérence dans l'architecture de chaque politique que la coordination entre les différentes politiques affectant le système de la ressource. En l'absence de cohérence, la politique publique ne sera pas totalement efficiente soit par elle-même, soit à cause de son opposition avec d'autre(s) politique(s).

La cohérence externe apprécie la complémentarité entre les politiques publiques et le système régulateur. Elle dépend de la coïncidence des personnes visées par les politiques publiques avec les propriétaires de la ressource et du pouvoir coercitif réel des politiques sur les utilisateurs. Knoepfel et al. relèvent que si la jurisprudence joue un rôle central dans la mise en relation des deux éléments du régime, cela signifie qu'il manque de cohérence.

Le croisement de l'état des deux dimensions permet de qualifier quatre types de RIR. En l'absence de cohérence et d'étendue le régime est qualifié d'inexistant, lorsque seule l'étendue est élevée le régime est complexe, si la cohérence uniquement est élevée le régime est simple, enfin une cohérence et une étendue élevées forment un RIR intégré. Seul ce dernier permet une gestion durable de la ressource. Le régime le plus répandu en Suisse aujourd'hui est le régime complexe où les biens et services sont largement régulés mais de manière mal coordonnée.

Finalement, le RIR repose sur l'hypothèse du lien de causalité entre le type de régime, sa capacité régulatrice et la durabilité des usages qui en sont faits. Ainsi, plus on s'approche d'un régime intégré, plus la durabilité de la ressource est probable et, inversement, un régime peu intégré conduit à sa surexploitation.

Le RIR est utile comme instrument d'évaluation du contexte pour savoir s'il est favorable ou non à la durabilité de la ressource. Le RIR peut également servir de base à des recommandations visant à améliorer le système régulateur ou le policy design dans une perspective de gestion durable des ressources communes.

Les auteurs proposent également un plan d'implémentation d'un régime institutionnel de ressource intégré en sept étapes que sont la construction politique de la ressource, la définition politique de la quantité de ressource disponible, l'évaluation de la portée juridique de la définition du quota global, la décision concernant la façon de convertir le quota global en quotas individuels, les décisions relatives aux modalités de modification des droits d'usage, les décisions concernant la définition des nouveaux droits d'usage, l'institutionnalisation du monitoring.

1.2. Les différents usages, biens & services de la ressource sol

Tableau 3 : Types d'usages et biens & services tirés de la ressource sol

Types d'usages	Catégories de biens et services
A. Surfaces à bâtir	A1. Urbanisation, aménagements collectifs, infrastructures
	A2. Logement, appartements, villas, résidences secondaires
	A3. Zones d'activités artisanales, industrielles et commerciales
	A4. Infrastructures pour les transports
	A5. Infrastructures touristiques et de loisirs
	A6. Infrastructures militaires
	A7. Réserves de zones à bâtir
	A8. Investissement, thésaurisation et spéculation
	A9. Protection des localités, de groupes de bâtiments et du paysage construit (ou culturel)
	A10. Zones de détente et de loisirs
	A11. Zones de protection des sites archéologiques
	A12. Infrastructures agricoles
B. Espaces naturels et biodiversité	B1. Protection de paysages et de sites naturels d'importance nationale ou régionale
	B2. Zones marécageuses
	B3. Espaces naturels sans affectation spéciale (haies, bosquets, etc.)
	B4. Réserves de chasse
	B5. Forêts et lisières

	B6. Surfaces de compensation écologique
C. Entreposage des déchets	C1. Déchetteries à ciel ouvert
	C2. Entreposage des déchets incinérés
	C3. Entreposage en profondeur de déchets nucléaires
D. Production de matières premières minérales et végétales	D1. Mines
	D2. Gravières, sablières, carrières
	D3. Tourbières
	D4. Humus
E. Filtrage et régulation du cycle de l'eau	E1. Filtrage de l'eau
	E2. Filtrage de l'air
	E3. Régulation du cycle de l'eau
	E4. Fourniture d'eau (sources)
F. Surfaces fertiles (agriculture, biomasse)	F1. Surfaces agricoles intensives
	F2. Pâturages, alpages, prairies, surfaces agricoles extensives
	F3. Forêts (sylviculture, cueillette, loisirs)
	F4. Agriculture hors sol
	F5. Surfaces de jardinage, cultures potagères et pépinières
G. Préservation de la sécurité	G1. Zones de protection des eaux
	G2. Zones d'avalanche, éboulements, laves torrentielles
	G3. Zones d'inondation
	G4. Zones de glissements de terrain, terrains en mouvement permanent
	G5. Forêts

La ressource ici traitée par le RIR est le sol, c'est pourquoi ses divers usages, biens et services potentiels, sujets à régulation, sont présentés dans le Tableau 3, constitué à partir de celui de Nahrath (2003).

La multiplicité des biens et services a pour conséquence de potentielles rivalités entre eux car la même surface peut cumuler plusieurs utilisations antagonistes. Les conflits potentiels sont multipliés par le fait qu'ils peuvent être internes à un usage, à un bien et service, les conflits sur la propriété foncière l'illustrent. Déterminer de manière la plus exhaustive possible les différentes utilisations d'un périmètre ou d'une parcelle est particulièrement intéressant pour révéler les conflits potentiels et ainsi les anticiper, voire les éviter. La cohérence du régime devrait aussi bénéficier de la prise en compte la plus large possible des usages effectifs du sol.

Le sol en tant que ressource peut être segmenté selon les types d'usages que l'être humain lui attribue qui sont ensuite divisibles selon la catégorie de biens et de services qui en résulte. La grande variété des usages, liée au caractère essentiel à la vie humaine du sol, apparaît nettement dans le tableau. La ressource peut être appréhendée par son usage direct ou indirect (Nahrath, 2003). Dans le premier cas, les bénéfices sont tirés de l'utilisation du sol lui-même que ce soit physiquement comme dans la construction ou plus symboliquement dans la spéculation foncière. Quant au rôle indirect du sol il apparaît par exemple dans le filtrage de l'air et de l'eau. Le sol peut aussi bien servir des intérêts vitaux en tant que surface fertile productrice de nourriture ou support de biodiversité, que des affectations moins fondamentales comme les réserves de zones à bâtir. Les effets sur le sol de son usage vont de la préservation stricte à l'exploitation intensive sans égards pour l'état qualitatif et quantitatif de la ressource.

Notons enfin que les usages effectifs ne correspondent pas forcément aux affectations déterminées par les plans de zones communaux.

2. Méthodologie : Mise en place d'un observatoire foncier et immobilier illustrée par le cas d'Evolène

2.1. Présentation générale d'Evolène, lieu de mise en pratique de l'observatoire

Evolène est une vaste commune alpine située au fond du Val d'Hérens en Valais qui couvre une superficie de plus de 22'000 hectares. Elle compte seulement 1650 habitants environ, l'essentiel de son territoire étant composé de zones « incultes » comme les glaciers ou les rochers, puis de zones de pâturages ou de cultures et enfin de zones forestières. Evolène fait face à de nombreux enjeux liés à son aménagement territorial et à la gestion du bâti. Parmi ces enjeux, l'exode rural occasionne une baisse des résidences principales qui sont alors inoccupées ou deviennent des résidences secondaires. L'agriculture de montagne utilise une part importante des sols, avec plus de 40 % de la superficie communale occupée par des pâturages et cultures. Son déclin peut, par exemple, entraîner le changement d'affectation de bâtiments agricoles en résidences secondaires, ou la reforestation de surfaces auparavant pâturées. Tant l'exode rural que le déclin de l'agriculture de montagne ont des répercussions sur le riche patrimoine bâti, un atout touristique de la région, dont l'entretien n'est plus assuré et qui tombe parfois en délabrement. La sécurité est menacée par le risque élevé de catastrophes naturelles (avalanches, éboulements, glissements de terrain, laves torrentielles, inondations) dues à la configuration géographique de la commune. La protection de la nature intervient par le classement de portions du territoire évolénard dans des inventaires fédéraux (paysage, zones alluviales, bas-marais, prairies sèches) qui induisent des contraintes plus ou moins strictes. Le principal enjeu reste le tourisme, ressource économique majeure pour la commune, qui marque le sol de son empreinte par les infrastructures construites que ce soit pour l'hébergement ou la pratique d'activités.

La vision de l'avenir de la commune par son exécutif précise le contexte. Evolène souhaite un développement axé sur le tourisme doux et durable, le patrimoine et la nature préservée, qui induit une gestion du sol et du bâti correspondante. L'agriculture de montagne doit être maintenue afin de conserver les paysages caractéristiques faits d'alpages, de poursuivre la production de fromages de plus en plus valorisés, et de continuer à exploiter le folklore relatif aux vaches de la race d'Hérens, d'autant plus qu'il est en plein essor. La sauvegarde des bâtiments traditionnels villageois et agricoles (maisons, raccards, greniers, ...) s'impose car ils participent de l'image de marque d'Evolène. Il en va de même pour la forme d'habitat faite de petits hameaux regroupés que l'étalement du bâti viendrait transformer. L'impression de grands espaces vides va également à l'encontre d'une forte augmentation des surfaces construites. Malgré tout, des infrastructures doivent être réalisées afin de répondre aux besoins fondamentaux de la population et des touristes (salubrité, STEP) ainsi qu'à l'évolution de la demande sociale et touristique (arène polyvalente, musées).

C'est dans ce contexte que la mise en pratique de l'observatoire foncier et immobilier sera effectuée. Le cas particulier d'Evolène illustrera les différentes étapes de constitution d'un observatoire, aidant à cerner des difficultés pratiques de mise en place et à montrer son intérêt concret en faisant le lien entre les dimensions théorique et pratique.

L'orientation de la mise en pratique de l'observatoire à Evolène a été donnée lors d'un entretien avec le président durant lequel il a fixé les priorités de la commune. Un outil général simple à gérer est ainsi privilégié. Le nombre de données doit donc être limité afin d'éviter

trop de détails alourdissant excessivement la tâche des employés communaux. La commune d'Evolène souhaite avant tout connaître et maîtriser le phénomène des résidences secondaires sur son territoire afin d'éventuellement mettre en place un règlement sur les résidences secondaires adéquat. Elle s'inquiète du ratio de résidences secondaires qui lui paraît très élevé, bien qu'il ne soit pas chiffré avec exactitude. En plus, les agences immobilières n'en tirent aucun revenu ou presque.

D'autres thèmes, moins prioritaires, intéressent la commune comme l'aide à la conception d'un programme de rénovation ou à des actions d'aménagement du territoire liées aux résidences secondaires.

2.2. Etape 1 : Détermination de l'affectation du foncier et de l'immobilier prévue par la loi

2.2.1. Objectifs de l'étape 1

L'affectation du foncier et de l'immobilier correspond à la volonté du législateur. Elle constitue le cadre que les différents acteurs sont censés respecter, l'étape suivante consistera justement à évaluer leur usage réel et dans quelle mesure ils se conforment aux règles.

L'étape initiale a pour but de cerner le contexte législatif influant sur le foncier et l'immobilier afin de pouvoir mettre en évidence un maximum d'informations sur l'affectation prévue par la loi de chaque parcelle et sur la situation globale de la commune. Cette partie s'inscrit dans la perspective du régime institutionnel des ressources, c'est pourquoi les politiques publiques et les dispositions relatives aux droits de propriété doivent être répertoriées dans un premier temps. Cela renseigne sur les multiples aspects de la propriété : sa répartition, ses formes, sa perte, son étendue, les droits et obligations y relatives. La vue d'ensemble des nombreuses restrictions de droit public à la propriété privée permet de rechercher les textes idoines quelles que soient les problématiques en jeu : environnementales, sécuritaires, infrastructurelles ou encore sociales. Puis, il s'agit d'esquisser les régimes institutionnels des ressources foncière et immobilière en évaluant leur étendue et leur cohérence. Pour ce faire, les trois échelons fédéral, cantonal et communal doivent être considérés. Grâce à cette démarche complétée par la prise en compte d'indicateurs liés à la situation sur le terrain, des défauts mettant en danger la ressource peuvent être décelés dans l'édifice législatif. La réalisation d'un tel diagnostic sert de base à la prise de mesures adéquates pour les éliminer. L'origine du problème peut aller de l'absence de régulation à des quotas trop laxistes en passant par une mauvaise définition des rôles de chacun et l'absence de surveillance. Le diagnostic aide aussi au modelage de nouvelles législations. Il contribue à optimiser leur insertion dans le corpus général. De plus, après avoir déterminé le stock disponible de la ressource et la quantité de prélèvement qu'elle peut supporter sans que sa capacité de renouvellement ne soit mise à mal, la quantité globale prélevable pourra être fixée puis répartie entre les différents usagers. Des règles d'usage peuvent venir compléter le dispositif. Dans ce sens, la dernière partie du chapitre consacré à la première étape donnera un aperçu des mesures que peuvent prendre les autorités publiques au niveau parcellaire ou à un niveau plus large dans le cas de réglementations sur les résidences secondaires.

2.2.2. Le niveau fédéral

Dans un premier temps, en suivant l'approche des régimes institutionnels des ressources, nous abordons les deux axes régulatifs de la ressource sol que sont les droits de propriété et les politiques publiques, dans l'esprit et la continuité du travail de Knoepfel et Wey (2006). A ce stade, les lois fédérales sont analysées, tandis que les lois cantonales et communales à considérer dépendent de la localisation prévue de l'observatoire. Dans la perspective d'une généralisation de l'observatoire, il serait souhaitable que ce travail d'analyse législative soit faite pour chaque canton. Ainsi la mise en place de tout nouvel observatoire en Suisse ne demanderait plus que l'examen des règlements communaux ce qui faciliterait sa mise en œuvre.

a) Règles fédérales relatives aux droits de propriété

L'analyse des droits de propriété sur le foncier et l'immobilier se fonde essentiellement sur le Code civil. Notons que les articles du droit des successions et du droit matrimonial n'ont pas été traités dans le cadre de ce répertoire.

Le Tableau 4 fait l'inventaire des articles du code civil (CC ; RS 210) relatifs à la propriété foncière. Un tableau plus détaillé a été constitué, mais pour des questions de place et de lisibilité, nous n'en présentons ici qu'une version simplifiée (la version originale figure dans l'Annexe 3). Relevons à ce sujet que le CC inclut les immeubles dans la partie foncière (art. 655). Le code traite des différentes formes de propriété ; de l'acquisition et de la perte de la propriété ; de son étendue avec les droits, limites et restrictions qui lui sont liées, notamment par l'établissement possible de servitudes, de charges, de gages, de droits de superficie et d'habitation ; de cas particuliers comme les sources, les curiosités naturelles ou scientifiques. Le registre foncier et les inscriptions qui doivent y figurer trouvent aussi leurs bases dans le code civil, la quatrième colonne du tableau fournit d'ailleurs des indications à ce sujet.

Les articles du Code civil sont complétés par les diverses lois cantonales selon le principe du fédéralisme helvétique.

Le Code des obligations (CO ; RS 220) traite de la vente d'immeubles (art. 216-220) et des baux à loyer et à ferme (art. 253-304). Enfin la Loi sur le droit foncier rural (LDFR ; RS 211.412.11) et son ordonnance (ODFR) complètent le CC pour les dispositions spécifiques à l'agriculture.

Tableau 4 : Récapitulatif des droits de propriété régis par le Code civil

Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi
Propriété : Dispositions générales	Etendue, copropriété, propriété commune	641-654a		LDFR
Objet de la propriété foncière		655		
Acquisition de la propriété foncière	Formation de nouvelles terres, glissements de terrain, choses sans maîtres et biens du domaine public	656-664	RF	Législation cantonale
Perte de la propriété foncière		666	Radiation RF	
Etendue de la propriété foncière	Limites, construction sur le fonds	667-679		
Restrictions de la propriété foncière	Droits de préemption, rapport de voisinage, droit d'accès sur le fonds d'autrui	680-703		LDFR, législation cantonale
Sources	Propriété et servitude, sources coupées, sources communes expropriation	704-712	Servitude au RF	
Propriété par étages		712a-t	RF	
Objets trouvés, sans propriétaire, à valeur scientifique (curiosités naturelles, antiquités)	Propriété cantonale ; obligation au propriétaire du fonds de permettre les fouilles nécessaires	724		
Servitudes foncières		730-744	RF	
Usufruit		745-775	RF	
Droit d'habitation		776-778	RF	
Droit de superficie	Garantie, disposition à l'expiration du droit	779-779l	RF (servitude pouvant être immatriculée comme immeuble si droit distinct et permanent) Dispositions contractuelles	

Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi
Droit à une source sur fonds d'autrui		780	RF (servitude pouvant être immatriculée comme immeuble si droit distinct et permanent)	
Autres servitudes		781	RF	
Charges foncières		782-792	RF	
Gage immobilier	Hypothèque, cédule, titres fonciers	793-883	RF	Législation cantonale, LDFR
Possession		919-941		
Registre foncier	Immatriculation et non immatriculation d'immeubles, inscriptions, mensuration officielle, effets	942-977		Législation cantonale

b) Restrictions fédérales de droit public à incidence foncière et immobilière

Les éléments présentés résultent d'un travail préalable de revue, la plus exhaustive possible, du recueil systématique de la législation fédérale répertoriant les articles qui concernent le foncier et l'immobilier. Le résultat de ce travail (cf. Annexe 3) est bien trop volumineux et détaillé pour figurer dans son entier dans ce document, ainsi, comme pour les droits de propriété, nous en proposons une version épurée dans le Tableau 5. Nous avons essayé de conserver les éléments essentiels à notre sens pour chaque loi, notamment en vue de l'opérationnalisation de l'observatoire. Le texte qui suit présente un condensé des lois régissant la thématique de notre travail.

La Constitution (RS 101) dans son caractère général évoque différents éléments, pose les fondations pour des lois détaillées notamment sur la protection de l'environnement, l'aménagement du territoire, les travaux publics et les transports ainsi que l'agriculture. Pour la thématique étudiée, nous relèverons l'affirmation de la garantie de la propriété (art. 26) qui place la propriété dans les éléments essentiels constitutifs de la Suisse. L'encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété (art. 108) va dans la même direction, mais est tempérée par la possibilité de rationaliser la construction.

La loi la plus spécifique liant foncier/immobilier et tourisme est la Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes à l'étranger (LFAIE ; RS 211.412.41), plus communément appelée « Lex Koller », complétée par son ordonnance (OAIE). La LFAIE détermine les personnes et objets assujettis ainsi que les motifs d'autorisation et de refus (art. 4-14). La loi vise expressément à « prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse » (art. 1), elle ne concerne pas les citoyens suisses, ni les étrangers domiciliés en Suisse (nécessité d'un permis C pour les citoyens de pays hors UE/AELE). Les personnes morales et sociétés sans personnalité juridique sont également soumises à la LFAIE si leur siège statutaire ou réel se situe à l'étranger, et si « des personnes à l'étranger » occupent une position dominante dans une

entreprise ayant son siège en Suisse. Tous les immeubles sont concernés sauf les résidences principales, établissements stables et résidences secondaires de frontaliers citoyens de l'UE/AELE.

La LFAIE agit principalement en limitant la vente aux étrangers par l'instauration d'un contingent d'autorisation annuel de logements de vacances et d'apparthôtels sur la Suisse, réparti entre les cantons (art. 11 LFAIE ; art. 9 OAIE). Les cantons les plus touristiques bénéficient de la majeure partie du contingent puisqu'il est destiné aux lieux dont le développement touristique a besoin de ce type de logements. Dans l'exécution de la LFAIE une place importante est laissée aux dispositions cantonales, voire communales, pour l'attribution des quotas et l'ajout de restrictions plus sévères (art. 9, 13, 36 LFAIE).

Les lois protégeant la nature ont une importance forte sur l'aménagement du territoire puisqu'elles instituent des périmètres, des objets bénéficiant d'une protection particulière impliquant des restrictions à la construction, à la propriété, à l'exploitation et au comportement (libre-passage, cueillette, ...). La base de cette législation se trouve dans la Loi sur la protection de la nature et du paysage (LPN ; RS 451) qui énonce le principe des inventaires fédéraux (art. 5-6) dont les objets doivent être conservés intacts « dans les conditions fixées par l'inventaire » sans exception, sauf « si des intérêts équivalents ou supérieurs, d'importance nationale également, s'opposent à cette conservation » (art. 6). Les domaines concernés sont énumérés puis précisés dans des ordonnances spécifiques listant les objets sous protection, formulant les mesures de protection et d'entretien, et stipulant que les cantons doivent les prendre en compte lors de l'établissement de leurs plans directeurs cantonaux. Il en va ainsi pour les « paysages, sites et monuments naturels » (OIFP ; RS 451.11), les « sites construits à protéger en Suisse » (OISOS ; RS 451.12), les « voies de communication historiques de la Suisse » (OIVS ; RS 451.13), les zones alluviales (RS 451.31), les hauts- et bas-marais (RS 451.31 ; RS 451.32), les sites de reproduction des batraciens (RS 451.35), les prairies et pâturages secs (OPPS ; RS 451.37). Dans certaines lois il est précisé que « l'exploitation à des fins touristiques [doit être] en accord avec le but visé par la protection » (art. 5 RS 451.31, 451.32 et 451.35). En plus, une aide financière est possible pour la sauvegarde et la gestion de « paysages ruraux traditionnels » (RS 451.51) qui comprennent aussi les modes d'exploitation traditionnels, les bâtiments et les voies de communication.

Enfin, l'ordonnance sur les parcs d'importance nationale (OParcs ; RS 451.36) prévoit trois types de parc : le parc national où la nature est reine et les activités humaines soumises à de très fortes restrictions ; le parc naturel régional, beaucoup plus permissif et valorisant aussi les « activités économiques fondées sur le développement durable » (art. 21 OParcs) ; le parc naturel périurbain. L'attrait touristique des parcs peut être constaté à travers le monde, il est ici explicitement mentionné et désiré pour les deux premiers types de parc (art. 18 ; 21) à condition qu'il soit « écologique » dans un cas et « naturel » dans l'autre.

Les lois et ordonnances sur la chasse et la protection des mammifères et oiseaux sauvages (LChP ; RS 922), les districts francs fédéraux (ODF ; RS 922.31), les réserves d'oiseaux d'eau et de migrateurs d'importance internationale et nationale (OROEM ; RS 922.32), et la pêche (LFSP ; RS 923.0) se rapportent à la protection de la nature et ont un effet territorial par la création de zones et biotopes protégés.

Les principes fondamentaux pour les questions foncières en Suisse sont posés dans la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et son ordonnance (OAT). La LAT a pour objectif « une utilisation mesurée du sol » et « une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays » grâce à une coordination des activités fédérales, cantonales et communales (art. 1 LAT). Tant les aspects naturels, économiques et de la population doivent être pris en compte selon la loi. L'article 3 expose

les trois principes régissant l'aménagement ainsi que les mesures nécessaires. Ces principes sont : la préservation du paysage qui comprend la réservation à l'agriculture de bonnes terres, l'intégration des constructions dans le paysage, le libre accès aux rives des lacs et cours d'eau, la conservation des sites naturels et des territoires servant au délasserment, et le maintien des diverses fonctions de la forêt ; l'aménagement, selon les besoins de la population, des territoires réservés à l'habitat et aux activités économiques tout en limitant leur étendue qui implique notamment le maintien ou la création de voies cyclables et de chemins pour piétons ; l'implantation rationnelle des constructions publiques ou d'intérêt public qui implique de « tenir compte des besoins spécifiques des régions et de réduire les disparités choquantes entre celles-ci », de faciliter l'accès aux services et établissements publics, de limiter les effets défavorables de ces constructions sur la nature, la population et l'économie.

Les mesures prises pouvant porter atteinte à la propriété, l'article 5 prévoit des réparations. Premièrement, un régime de compensation cantonal doit permettre de répartir équitablement les effets positifs et négatifs de l'aménagement. Si les atteintes s'apparentent à une expropriation, une indemnité est versée.

La mesure principale d'aménagement prévue est l'établissement de plans. Tout d'abord les plans directeurs cantonaux (art. 6-12) déterminent les axes principaux de l'aménagement du territoire cantonal. En font partie les surfaces d'assolement destinées à assurer un approvisionnement suisse autonome en cas de crise mondiale, elles doivent couvrir une surface minimale définie par la Confédération (art. 26-30 OAT). Ils doivent au minimum préciser « la façon de coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire, compte tenu du développement souhaité » et « l'ordre dans lequel il est envisagé d'exercer ces activités et les moyens à mettre en œuvre » (art. 8 LAT). Ils n'ont force obligatoire que pour les autorités et sont entièrement révisés tous les dix ans (art. 9). La Confédération peut quant à elle établir des plans sectoriels relatifs à ses activités réservées (art. 13), seuls les autorités et exécutants de tâches publiques y sont liés (art. 22 OAT).

Enfin, l'instrument le plus concret et contraignant pour l'ensemble des acteurs concernés par l'aménagement territorial, le plan d'affectation, se situe au niveau communal. Il règle « le mode d'utilisation du sol » et découpe le territoire en zones dont les trois principales sont les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (art. 14 LAT). Il est intéressant de préciser que les zones à bâtir sont censées comprendre des terrains qui « seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps » (art. 15), le surdimensionnement des zones à bâtir de certaines communes va donc à l'encontre de cette disposition. « L'aperçu de l'état de l'équipement » doit être tenu par les collectivités publiques afin de déterminer les périmètres de la zone à bâtir constructibles immédiatement ou dans les cinq ans (art. 31 OAT), il facilite donc l'évaluation du dimensionnement de la zone à bâtir. De leur côté, les zones agricoles ont pour vocation de « garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserment et à assurer l'équilibre écologique », dans cette optique « elles devraient être maintenues autant que possible libres de toute construction » (art. 16 LAT), les constructions et installations agricoles sont toutefois autorisées (art. 16a). Toute construction est soumise à autorisation de construire (art. 22).

Le caractère très restrictif des zones est assoupli par les articles 24 à 24d, précisés dans les articles 39 à 42c de l'OAT, qui prévoient des exceptions au principe de ne pas construire hors de la zone à bâtir. Principalement, les autorisations sont possibles lorsque l'utilisation des constructions le justifie et qu'aucun « intérêt prépondérant ne s'y oppose » (art. 24 LAT). Ainsi les changements d'affectation sans transformation peuvent être autorisés sous certaines conditions (art. 24a), des travaux de transformation pour les activités accessoires d'agriculteurs sont permis (art. 24b), les constructions existantes « plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise »

(art. 24c), enfin d'anciens bâtiments d'habitation agricoles peuvent devenir des logements sans lien avec l'agriculture en répondant à certaines conditions comme la conservation de l'essentiel de leur aspect extérieur et leur inutilité agricole (art. 24d).

Aux côtés des communes, les cantons assument une grande partie des charges procédurales en approuvant les plans d'affectation (art. 26), en délivrant l'autorisation de construire aux constructions hors zone à bâtir (art. 25).

Dans des cas particuliers comme l'absence ou la révision d'un plan d'affectation, il est possible de créer des « zones réservées » dans lesquelles « rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation » pour une durée maximale de cinq ans (art. 27). En d'autres termes, il s'agit d'un instrument permettant le gel de la zone pendant lequel les autorités réfléchissent à, puis décident des dispositions adéquates face aux problèmes rencontrés dans le périmètre concerné.

Une autre situation spécifique prévoit une intervention du Conseil fédéral par l'établissement de zones d'affectation de caractère temporaire en cas d'absence de prise de mesures de sauvegarde lorsque « des territoires particulièrement favorables à l'exploitation agricole, des paysages ou des sites particulièrement remarquables sont directement menacés » (art. 37).

Signalons au passage la Loi sur l'expropriation (LEx ; RS 711), à laquelle des articles de nombreuses lois renvoient, qui précise notamment l'exercice de ce droit, et l'indemnité qu'il entraîne.

La thématique des cours d'eau et des forces hydrauliques, contenue dans la Loi sur l'aménagement des cours d'eau (RS 721.100) et la Loi sur l'utilisation des forces hydrauliques (LFH ; RS 721.80), a un impact territorial principalement par les mesures de protection (construction d'ouvrages, augmentation de l'espace réservé aux cours d'eau et surtout désignation de zones de danger), l'application de ces lois peut donner lieu à une expropriation. En outre, l'Ordonnance sur la compensation des pertes subies dans l'utilisation de la force hydraulique (OCFH ; RS 721.821) est remarquable car elle prévoit le versement d'indemnités à des collectivités victimes de pertes des forces hydrauliques suite à la protection d'un site d'importance nationale. Dans plusieurs cas, par exemple dans le Baltschiedertal en Valais, les communes ont renoncé volontairement à l'installation d'ouvrages hydro-électriques. Cette ordonnance est ainsi un instrument de politique d'aménagement du territoire fort dans le sens qu'il favorise expressément la protection de la nature au détriment de la production énergétique

La Loi sur les installations à câbles transportant des personnes (LICa ; RS 743.01) et son ordonnance (OICa) revêtent une grande importance dans les zones touristiques puisqu'elles englobent les remontées mécaniques chères aux stations de ski. Les normes déterminantes quant à l'octroi et au renouvellement des concessions y sont précisées tout comme l'autorité compétente, qui est cantonale pour les petites installations et fédérale pour les autres qui sont soumises à concession, octroyée par l'Office fédéral des transports, selon la Loi sur le transport des voyageurs (LTV ; RS 745.1). Les conditions de construction et d'exploitation sont également détaillées. L'article 7 de l'OICa est à relever car il concerne la mise en valeur de nouveaux territoires, il stipule que « la haute montagne et les glaciers ne peuvent être mis en valeur que s'ils se trouvent à proximité de grandes stations touristiques et qu'ils possèdent des atouts majeurs », leurs emplacements doivent présenter « des avantages supérieurs à la moyenne » alors que « les paysages particulièrement précieux ne doivent pas être mis en valeur ». En plus du caractère vague des termes employés, il en ressort un conflit potentiel entre l'aspect touristique et paysager du périmètre considéré.

La protection de l'environnement est traitée dans plusieurs lois rattachées à la Loi sur la protection de l'environnement (LPE ; RS 814.01), elles traitent surtout des mesures de sécurité, des limitations d'émissions et d'immissions, de l'assainissement ainsi que des cadastres d'exposition à la nuisance (la cote RS 814.xx a été attribuée à ces lois). La LPE introduit un instrument, l'étude de l'impact sur l'environnement (EIE), devant renseigner sur les conséquences environnementales de projets « susceptibles d'affecter sensiblement l'environnement » (art. 10a-d LPE), l'Ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (OEIE) détermine les projets soumis et la façon de faire le rapport demandé. Les organisations de protection de l'environnement, ayant qualité pour recourir, peuvent recourir contre des décisions prises sur des installations soumises à l'EIE (art. 55-55e LPE), tout comme l'Office fédéral de l'environnement (art. 56) et les communes concernées (art. 57). Enfin, la LPE interdit la construction de logements dans des zones exposées à des immissions de bruit excessives (art. 24).

Le cas des eaux est approfondi dans les très denses Loi sur la protection des eaux (LEaux ; RS 814.20) et Ordonnance (OEaux) qui traitent de nombreux thèmes. A commencer par le réseau d'évacuation des eaux qui doit faire l'objet d'un plan, les eaux polluées et les eaux de pluie qui ne doivent pas être mélangées dans les bâtiments, tandis que des égouts publics et des stations d'épuration doivent être construits (art. 7 ; 10-13 LEaux). L'obtention d'un permis de construire dépend de la conformité de l'évacuation des eaux (art. 17-18 LEaux). A plus large échelle, l'organisation du territoire doit prendre en compte les secteurs de protection des eaux, les zones et périmètres de protection des eaux souterraines, l'espace réservé aux eaux (art. 19-21 ; 36a). La coordination avec l'aménagement du territoire est demandée aux cantons, cela se traduit lors de l'élaboration des plans directeurs et des plans d'affectation par la prise en compte des plans d'évacuation des eaux, des secteurs de protection des eaux et des zones et périmètres de protection des eaux souterraines (art. 46 OEaux).

L'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB ; RS 814.41) a passablement d'incidence sur l'immobilier puisqu'elle touche aux autorisations de construire et aux délimitation des zones à bâtir, qui comprennent des locaux à usage sensible au bruit comme des logements, en fonction de l'exposition au bruit. Ainsi de nouvelles zones comprenant des éléments sensibles au bruit ne peuvent être constituées que si les valeurs d'immission de bruit ne dépassent pas des valeurs déterminées ou si des aménagements rendent l'atteinte de ces exigences possibles, il en va de même pour l'équipement des zones à bâtir non équipées et l'octroi de permis de construire (art. 29-31). Des degrés de sensibilité sont attribués aux zones d'affectation afin de faciliter la planification et l'opérationnalisation de ces prescriptions (art. 43-44). Un cadastre du bruit doit aussi être tenu (art. 37).

L'Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI ; RS 814.710) impose des restrictions à la délimitation des zones à bâtir lorsque les valeurs limites définies sont dépassées.

La législation fédérale encourage la propriété et la construction de logements par l'intermédiaire de diverses lois facilitant l'accès à la propriété pour les personnes modestes dont la Loi sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP ; RS 831.40), la Loi encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG ; RS 842), l'Ordonnance du DFE sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération (RS 842.18), la Loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP ; RS 843) et la Loi concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne (RS 844). La plupart des dispositions concernent des facilités financières ou des

subventions permettant de devenir propriétaire, elles sont assorties de restrictions quant au droit d'aliéner, de changer d'affectation.

La LCAP, secondée par son ordonnance (OLCAP), est plus complète car elle touche explicitement l'aménagement du territoire en prônant l'équipement des terrains à bâtir par les collectivités dans les quinze ans (art. 5). Le remaniement parcellaire est encouragé lorsqu'il facilite l'équipement et la construction de logements, il est décidé par les autorités compétentes ou par la majorité des propriétaires fonciers en nombre et en surface (art. 7-8) ; la rectification de limites est recommandée dans les mêmes cas (art. 10-11). L'aide de la Confédération peut prendre la forme de prêts pour l'équipement, l'acquisition de réserves de terrain, elle peut aussi se faire par le paiement de la rente du droit de superficie (art. 17-24).

Secteur particulier du logement, l'hébergement est aussi encouragé par la Confédération via la Loi sur l'encouragement du secteur de l'hébergement (RS 935.12) et son ordonnance qui visent à soutenir financièrement, par des prêts, les établissements hôteliers et parahôteliers marchands via la Société suisse de crédit hôtelier. Les prêts sont octroyés pour des modernisations, nouvelles constructions, acquisitions et des aménagements pour personnes handicapées (art. 4). Seules les régions touristiques et les stations thermales peuvent en profiter, l'acception de ces termes est large comme le montre la désignation des régions bénéficiaires à l'annexe de l'ordonnance qui inclut des cantons entiers comme le Tessin, les Grisons, Uri ou le Valais.

La politique suisse de décentralisation apparaît dans la Loi sur la politique régionale (RS 901.0) qui vise à assurer l'attrait économique des régions « périphériques » du pays dans un but de maintien des emplois et de l'habitat sur tout le territoire. Les projets régionaux sont soutenus par la Confédération à condition qu'ils aient un caractère novateur et bénéficient essentiellement aux régions de montagne et rurales à problème (art. 4). Les organismes de développement régional et la coopération transfrontalière peuvent aussi être soutenus (art. 5-6). Enfin, des prêts pour des projets d'infrastructure sont octroyés en collaboration avec le canton concerné (art. 7).

Les lois relatives à l'agriculture apportent des restrictions sur l'exploitation du sol et prévoient un zonage ainsi qu'un cadastre des terres agricoles, à l'article 4 de la Loi sur l'agriculture (LAgr ; RS 910.1). La LAgr lie l'octroi de subventions à une multitude de conditions d'exploitation foncière, d'affectation et de transformation de bâtiments (art. 99-104). Il en va de même dans l'Ordonnance sur les paiements directs versés dans l'agriculture (OPD ; RS 910.13) qui pose des exigences sur l'exploitant, le type de surfaces éligibles, les prestations écologiques requises (surfaces de compensation écologique, assolement régulier, protection du sol, utilisation des produits phytosanitaires). L'OPD précise aussi les conditions pour l'obtention de contributions écologiques.

L'Ordonnance sur les contributions d'estivage (OCest ; RS 910.133) est une loi spécifique mais importante pour les cantons alpins et le tourisme car elle contribue à maintenir le pacage et la vie des alpages, qui représentent un atout touristique par le modelage du paysage alpin (zones déboisées) et la constitution de haltes où les visiteurs peuvent parfois se restaurer, dormir ou acheter des produits frais. L'OCest définit les zones interdites au pacage, demande l'établissement d'un plan d'exploitation et fixe des exigences d'exploitation.

La Loi sur les forêts (LFo ; RS 921), complétée par une ordonnance (OFo) est une loi d'une certaine importance puisque l'aire forestière couvre près du tiers du territoire helvétique. La LFo considère la forêt sous ses fonctions naturelle, protectrice, sociale et économique (art. 1). Elle est très rigide dans son objectif de conservation qui institue l'interdiction de défricher et la non diminution de l'aire forestière en principes fondamentaux (art. 3-5). Même si des

dérogations sont possibles, elles nécessitent une compensation en nature (art. 5-9). Il en résulte que l'insertion de forêts dans une zone d'affectation est soumise à autorisation de défricher (art. 12). Une distance minimale entre les constructions et la forêt doit être respectée (art. 17). Pour le reste, la LFo encadre la gestion forestière et son utilisation à des fins protectrices. La protection contre les catastrophes naturelles fait l'objet d'un chapitre dans l'OFo qui demande aux cantons d'établir des cadastres, des cartes de danger et précise les mesures de sécurisation des territoires dangereux (art. 15-17 OFo).

Tableau 5 : Récapitulatif des politiques publiques fédérales sur le foncier et l'immobilier

Loi	Thèmes principaux	Articles	Renvoi
Constitution (RS 101)	Garantie de la propriété ; protection de l'environnement, de la nature et du patrimoine ; aménagement du territoire ; travaux publics et transports ; encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété	26 ; 74- 79 ; 81- 88 ; 91 ; 104 ; 108	Lois fédérales
Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) (RS 211.412.41)	Autorisation-refus ; assujettissement	2-24 ; 36	Ordonnance (OAIE) : art. 1- 12 ; 15-20
Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI) (RS 281.42)	Saisie ; réalisation dans la poursuite en réalisation de gage	8-24 ; 90 ; 97 ; 101	
Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN) (RS 451)	Inventaires fédéraux ; soutien de la Confédération à la protection ; protection de la faune et de la flore	5-23	Ordonnance (OPN) : art. 7- 8 ; 14-22 ; annexe 1-4
Ordonnance concernant l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels (OIFP) (RS 451.11)	Enumération des objets ; prise en compte de l'IFP lors de l'établissement de plans directeurs cantonaux	1-2a	
Ordonnance concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (OISOS) (RS 451.12)	Enumération des objets ; prise en compte de l'ISOS lors de l'établissement de plans directeurs cantonaux	1 ; 4a	
Ordonnance concernant l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (OIVS) (RS 451.13)	Inventaire fédéral ; prise en compte de l'inventaire lors de l'établissement de plans directeurs cantonaux	3-7 ; 9 ; 11-12	
Ordonnance sur la protection des zones alluviales d'importance nationale (RS 451.31)	Inventaire et objets ; but de la protection ; mesures de protection et d'entretien ; réparation des dommages	1-8	art. 18a LPN
Ordonnance sur la protection des hauts- marais et des marais de transition d'importance nationale (RS 451.32)	Inventaire et objets ; but de la protection ; mesures de protection et d'entretien ; réparation des dommages	1-5 ; 7-8	art. 18a LPN
Ordonnance sur la protection des bas- marais d'importance nationale (RS 451.33)	Inventaire et objets ; but de la protection ; mesures de protection et d'entretien ; réparation des dommages	1-5 ; 7-8	art. 18a LPN
Ordonnance sur la protection des sites de reproduction de batraciens d'importance nationale (OBat) (RS 451.34)	Inventaire et objets ; but de la protection ; mesures de protection et d'entretien ; réparation des dommages	1-8 ; 10- 11	art. 18a LPN
Ordonnance sur la protection des sites marécageux d'une beauté particulière et d'importance nationale (RS 451.35)	Inventaire et objets ; but de la protection ; mesures de protection et d'entretien ; réparation des dommages	1-5 ; 7-8	art. 23b-c LPN

Loi	Thèmes principaux	Articles	Renvoi
Ordonnance sur les parcs d'importance nationale (OParcs) (RS 451.36)	Types de parcs ; charte	16-24 ; 26-27	art. 23/ LPN
Ordonnance sur la protection des prairies et pâturages secs d'importance nationale (OPPS) (RS 451.37)	Inventaire et objets ; but de la protection ; mesures de protection et d'entretien ; réparation des dommages	2-7 ; 10-11	art. 18a LPN
Arrêté fédéral accordant une aide financière en faveur de la sauvegarde et de la gestion de paysages ruraux traditionnels (RS 451.51)	Objet et bénéficiaire	2-3	art. 24 Constitution
Loi fédérale sur l'armée et l'administration militaire (LAAM) (RS 510.10)	Constructions et installations militaires, installations de tir, réquisition	80 ; 124 ; 126-130b ; 133-136	
Ordonnance sur les installations servant au tir hors du service (RS 510.512)	Rationalisation de la construction par l'association de communes ; insertion dans les plans d'aménagement du territoire et protection de l'environnement ; obligations des communes	1-2 ; 4-5 ; 7 ; 14 ; 16 ; 20	art. 133 LAAM
Ordonnance concernant la protection des ouvrages militaires (RS 510.518.1)	Zones protégées ; notifications obligatoires des cantons et communes	1-4 ; 8-9	RS 510.518
Loi fédérale sur la protection de la population et sur la protection civile (LPPCi) (RS 520.1)	Mise à contribution de la propriété ; ouvrages de protection	31-32 ; 45-58	Ordonnance (OPCi) : art. 17-39
Loi fédérale sur la protection des biens culturels en cas de conflit armé (RS 520.3)	Désignation des biens culturels concernés ; mise à contribution de la propriété ; constructions pour la protection	1-6 ; 12-15	Ordonnance (OPBC) : 2-3 ; 15-16
Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) (RS 700)	Plans d'aménagement (sectoriels de la Confédération, directeurs cantonaux) ; principes d'aménagement ; surfaces d'assolement ; plans d'affectation	2-4 ; 6-27a	Ordonnance (OAT) : art. 1 ; 4-47
Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR) (RS 704)	Réseaux et plans ; aménagement et conservation	2-4 ; 6-7	Ordonnance (OCPR) : art. 1-2 ; 4-6
Loi fédérale sur l'expropriation (LEx) (RS 711)	Objet ; étendue ; restrictions	1-44 ; 102-109	
Loi fédérale sur l'aménagement des cours d'eau (RS 721.100)	Mesures de protection contre les crues ; expropriation ; zones dangereuses et espaces pour les cours d'eau	2-5 ; 13-15 ; 17	Ordonnance (OACE) : art. 21 ; 23 ; 26-27
Loi fédérale sur l'utilisation des forces hydrauliques (LFH) (RS 721.80)	Expropriation ; protection des sites ; concessions	19 ; 21-22 ; 24-27 ; 29a ; 44 ; 46-47 ; 59 ; 62 ; 67-69a ; 72	Ordonnance (OFH) : art. 1 ; 3

Loi	Thèmes principaux	Articles	Renvoi
Ordonnance sur la compensation des pertes subies dans l'utilisation de la force hydraulique (OCFH) (RS 721.821)	Indemnités compensant les pertes subies par une collectivité suite à la mise sous protection d'un site d'importance nationale	2-5	art. 22 LFH
Loi fédérale sur les routes nationales (LRN) (RS 725.11)	Délimitation ; plan directeur ; acquisition de terrain	6-7 ; 9-39 ; 44 ; 51-53	Ordonnance (ORN) : art. 2-3 ; 6-27 ; 30 ; 45
Ordonnance du DETEC concernant l'acquisition de terrain pour l'achèvement du réseau des routes nationales tel qu'il a été décidé (RS 725.111.31)	Vente, inventaire de biens-fonds ; indemnités pour dégâts causés aux cultures et forêts	9-10 ; 12-13	art. 33 ; 45 ORN
Loi sur l'énergie (LEne) (RS 730.0)	Certificat énergétique des bâtiments ; expropriation pour installations d'intérêt public	9 ; 27	
Loi fédérale concernant les installations électriques à faible et à fort courant (LIE) (RS 734.0)	Plans sectoriels ; expropriation	16-17 ; 43-45	
Ordonnance sur les lignes électriques (OLEI) (RS 734.31)	Respect de la protection du paysage ; protection contre le rayonnement non ionisant ; règles de construction	11-77	
Loi fédérale sur les chemins de fer (LCdF) (RS 742.101)	Expropriation ; plans, zones réservées, alignements ; indemnités	3 ; 5-8 ; 17-18v ; 39 ; 62	
Ordonnance sur la construction et l'exploitation des chemins de fer (OCF) (RS 742.141.1)	Protection des ouvrages à proximité du chemin de fer	27	
Loi fédérale sur les voies de raccordement ferroviaires (RS 742.141.5)	Propriété ; plans et construction ; expropriation	4-6 ; 16	Ordonnance (OVR) : art. 5-9 ; 24
Loi fédérale sur la réduction du bruit émis par les chemins de fer (RS 742.101)	Mesures antibruit ; isolation acoustique des bâtiments existants	6-10	Ordonnance (OBCF) : art. 17 ; 19-21 ; 30-35
Loi fédérale sur les installations à câbles transportant des personnes (LICa) (RS 743.01)	Principes ; droit d'expropriation ; autorisations	3 ; 7 ; 9-16	Ordonnance (OICa) : art. 4 ; 7 ; 11-25
Loi fédérale sur les installations de transport par conduites de combustibles ou carburants liquides ou gazeux (LITC) (RS 746.1)	Approbation des plans	1-10 ; 27-28 ; 41-43	Ordonnance (OITC) : art. 1-3 ; 26-28
Ordonnance concernant les prescriptions de sécurité pour les installations de transport par conduites (OSITC) (RS 746.12)	Tracé ; distances de sécurité, périmètres de protection	1 ; 8-16	
Loi fédérale sur la navigation intérieure (LNI) (RS 747.201)	Souveraineté des cantons sur les eaux	3	

Loi	Thèmes principaux	Articles	Renvoi
Loi fédérale sur l'aviation (LA) (RS 748.0)	Plan sectoriel ; restrictions de l'aviation ; aéroports ; installations de navigation aérienne et le foncier ; obstacles à l'aviation ; restrictions de la propriété foncière	7-8 ; 36-44b	Ordonnance (OSIA) : art. 3a ; 10-22 ; 27h-29 ; 37-37t ; 54-56 ; 58a-73
Loi sur les télécommunications (LTC) (RS 748.10)	Utilisation de terrains, expropriation, propriété pour les installations	35-37	Ordonnance (OST) : art. 75-78
Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) (RS 814.01)	Protection contre les catastrophes ; étude d'impact ; limitations d'émissions et d'immissions ; assainissements ; droit de recours ; expropriation	10-25 ; 32c-35 ; 55-58	
Ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (OEIE) (RS 814.011)	Champ d'application ; obligation d'établir un rapport d'impact	1-4 ; 7-11	art. 10a-d LPE
Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) (RS 814.012)	Champ d'application ; mesures de sécurité ; cadastre des risques	1 ; 3 ; 16	art. 10 LPE
Ordonnance sur les atteintes portées aux sols (OSol) (RS 814.12)	Prévention ; manipulation ; mesures cantonales en cas de dépassement de valeurs limites	6-10	art. 33 ; 35 LPE
Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux) (RS 814.20)	Evacuation et traitement des eaux ; mesures d'organisation du territoire (protection des eaux, espaces réservés aux eaux) ; remembrement, expropriation et possession ; coordination avec l'aménagement du territoire	7 ; 10-14 ; 17-21 ; 27 ; 29-39a ; 43a-44 ; 55 ; 58 ; 68 ; 80-83	art. 76 Constitution ; Ordonnance (OEaux) : art. 4-9 ; 11-13 ; 22-31 ; 33-41 ; 43 ; 46 ; annexe 2-3 ; annexe 4 ch. 2, 11-13
Ordonnance sur la protection de l'air (OPair) (RS 814.318.142.1)	Limitation des émissions ; plan de mesures contre les immissions excessives	3-11 ; 27 ; 31-34	art. 12-13 ; 16 LPE
Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) (RS 814.41)	Limitation des émissions ; assainissement ; exigences posées aux zones à bâtir ; isolation ; cadastres de bruit ; zones de sensibilité	7-20 ; 29-37 ; 41 ; 43-45a	LPE
Ordonnance sur la radioprotection (ORaP) (RS 814.501)	Limites d'immissions ; cadastres du radon ; assainissement	59 ; 102 ; 110-118a	
Ordonnance sur le traitement des déchets (OTD) (RS 814.600)	Décharges ; incinération ; compostage	17-18 ; 21-45	
Ordonnance sur l'assainissement des sites pollués (OSites) (RS 814.680)	Autorisation de création et transformation de constructions et d'installations ; protection des eaux, de l'air et du sol	1 ; 3 ; 5-6 ; 8-12 ; 15 ; 20 ; annexe 1-3	
Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) (RS 814.710)	Emissions ; immissions ; exigences pour les zones à bâtir	4-16 ; annexe 1-2	

Loi	Thèmes principaux	Articles	Renvoi
Loi fédérale sur le travail dans l'industrie, l'artisanat et le commerce (LTr) (RS 822.11)	Approbation des plans et autorisation d'exploiter	7-8	Ordonnance 4 relative à la loi sur le travail (OLT4)
Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) (RS 831.40)	Encouragement à la propriété du logement	30a-g	Ordonnance sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (OEPL)
Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG) (RS 842)	Obligation du maintien de l'affectation, limitation du droit d'aliénation	10-32	Ordonnance (OLOG) : art. 5-35 ; 50 ; 60
Ordonnance du DFE sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération (RS 842.18)	Interdiction du changement d'affectation et restriction du droit d'aliénation, mutation	18-19	art. 60 OLOG
Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) (RS 843)	Respect de l'aménagement du territoire et de l'environnement ; obligation d'équiper ; regroupement de terrains et rectification de limites ; aide fédérale en matière d'équipement ; encouragement à l'acquisition de réserves de terrain pour la construction de logements ; restrictions au changement d'affectation et à l'aliénation	3-11 ; 14 ; 16 ; 21-24 ; 31-32 ; 44-46 ; 49-50	Ordonnance (OLCAP) : art. 1-5 ; 7 ; 15-16 ; 18 ; 38 ; 45-50 ; 73
Loi fédérale concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne (RS 844)	Exigences pour l'octroi d'aides financières	1-2 ; 4 ; 13	art. 108 Constitution ; Ordonnance (RS 844.1) : art. 2 ; 14-17
Loi fédérale sur la politique régionale (RS 901.0)	Prêts destinés aux projets d'infrastructure	7 ; 10	Ordonnance (OPR) : art. 1
Loi fédérale sur l'agriculture (LAgr) (RS 910.1)	Zonage et cadastre de production ; tolérance de l'exploitation des terres en friche ; obligations des bénéficiaires de contributions	4 ; 30 ; 60-61 ; 71 ; 90 ; 99-104	
Ordonnance sur les paiements directs versés dans l'agriculture (OPD) (RS 910.13)	Surfaces concernées ; prestations écologiques requises ; compensation écologique	4 ; 6-9 ; 11-13 ; 15 ; 33 ; 35-54	

Loi	Thèmes principaux	Articles	Renvoi
Ordonnance sur les contributions d'estivage (OCest) (RS 910.133)	Surfaces interdites ; plan d'exploitation ; exigences pour l'exploitant ; registre communal	3-9 ; 12-19 ; 23	Ordonnance de l'OFAG sur la gestion des exploitations d'estivage (RS 910.133.2) : art. 1-2 ; 4
Ordonnance sur le cadastre de la production agricole et la délimitation de zones (RS 912.1)	Délimitation de zones et régions	1-6	
Ordonnance sur les améliorations structurelles dans l'agriculture (OAS) (RS 913.1)	Mesures collectives ; projets de développement régional ; contributions ; interdiction de désaffecter et de morceler ; obligation d'entretien et d'exploitation	11-11a ; 14-20 ; 35-38 ; 42-49 ; 57	
Ordonnance sur la viticulture et l'importation de vin (RS 916.140)	Nouvelles plantations ; cadastre viticole ; répertoire des AOC	2-6 ; 25	
Ordonnance sur la protection des végétaux (OPV) (RS 916.20)	Mesures de lutte ; délimitation des objets à protéger	42-43 ; 45-46	
Loi fédérale sur les forêts (LFo) (RS 921)	Interdiction et compensation du défrichement ; aménagement du territoire ; protection contre les catastrophes naturelles ; gestion des forêts	2-28 ; 36-38 ; 48 ; 51	Ordonnance (OFo) : art. 1-20 ; 28-31 ; 39-41
Loi fédérale sur la chasse et la protection des mammifères et oiseaux sauvages (LChP) (RS 922)	Zones protégées	11	
Ordonnance concernant les districts francs fédéraux (ODF) (RS 922.31)	Protections des espèces et des biotopes ; délimitation de zones	2 ; 5-7 ; 9 ; annexe 1-2	art. 11 LChP
Ordonnance sur les réserves d'oiseaux d'eau et de migrateurs d'importance internationale et nationale (OROEM) (RS 922.32)	Protection des espèces et des biotopes	2 ; 5-7 ; annexe 1	art. 11 LChP ; Convention de Ramsar (RS 0.451.45)
Loi fédérale sur la pêche (LFSP) (RS 923.0)	Protection des biotopes	7-10	
Loi fédérale sur l'encouragement du secteur de l'hébergement (RS 935.12)	Prêts ; désignation des régions touristiques et stations thermales bénéficiaires	4-5 ; 9	Ordonnance (RS 935.12) : art. 2 ; annexe

2.2.3. Le niveau cantonal

a) Règles valaisannes relatives aux droits de propriété

Nous considérons ici la seule Loi d'application du code civil suisse (RS/VS 211.1) qui vient préciser et compléter les dispositions fédérales au niveau cantonal. Ainsi les notions de parties intégrantes, d'accessoires, et d'installations nuisibles sont clarifiées tout comme le régime de la mitoyenneté (art. 139-143). Les rapports de voisinage sont encore régulés pour les remblais, plantations, clôtures (art. 144-154). Puis sont traités les passages (aussi à ski, luge ou traîneau) et les accès (art. 155-159), les sources et eaux privées (art. 160-161). Les articles relatifs au domaine public (art. 162-166) donnent la propriété des immeubles sans maître et des régions impropres à la culture aux communes à l'exception du Rhône et du Léman. Les servitudes et charges foncières ne sont spécifiées que pour le passage à pied, en véhicule et le droit de pacage (art. 170-173). Les conditions régissant les gages immobiliers en général, dont les hypothèques, lettre de rente et cédule hypothécaire sont énoncées de l'article 174 à 183. Le registre foncier (art. 184-186) peut mentionner les droits d'alpage et des bisses sur demande, tandis que les parts de propriété par étages doivent être clairement délimitées et approuvées par tous les copropriétaires, le nom de l'administrateur de la copropriété est mentionné. Enfin, différentes procédures de vente (art. 187-190) et quelques précisions sur le bail (art. 191-192) sont abordées. En fin de compte, la loi cantonale apparaît comme un simple complément au Code civil suisse, qui reste la référence légale majeure en matière de droits de propriété aussi en Valais.

b) Restrictions valaisannes de droit public à incidence foncière et immobilière

La Loi concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (RS/VS 701.1) précise la gestion cantonale du sol. Elle délègue aux communes l'aménagement de leur territoire (art. 3), le canton s'occupe de ce qui n'est pas de leur ressort. Le Canton a pour tâche d'établir des études de base et des plans sectoriels (art. 4), le Grand Conseil décide des objectifs d'aménagement (art. 5) qui sont concrétisés dans le plan directeur (art. 6-9). Les communes établissent un plan d'affectation des zones (art. 11), un règlement des constructions (art. 13), l'aperçu de l'état de l'équipement (art. 14) et, si elles en ressentent le besoin, des plans d'affectation spéciaux (art. 12) ou des plans d'aménagement communaux et régionaux (art. 20). Les différentes zones d'affectation sont précisées (art. 21-32) : zones à bâtir, agricoles, à protéger, de constructions et d'installations publiques, destinées à la pratique des activités sportives, d'extraction et de dépôt de matériaux, des mayens, de danger, agricoles protégées.

Précisons que les zones à bâtir déterminent des terrains qui devraient être « probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps » (art. 21). Le surdimensionnement constaté des zones à bâtir valaisannes entre en contradiction avec cet alinéa, ainsi toutes les régions, à l'exception du Chablais, ont des réserves de terrains à bâtir estimées suffisantes pour les trente prochaines années au moins (Kaufmann, 2011).

La zone des mayens, à l'origine agricole mais de plus en plus gagnée par un usage ludique et d'hébergement temporaire, fait l'objet d'une attention particulière avec quatre articles (art. 27-30) qui lui sont consacrés. Définie comme « élément essentiel du patrimoine valaisan », elle « doit être sauvegardée, revalorisée et sauvée de la ruine » (art. 27). La rénovation, la transformation partielle qui conserve l'essentiel du volume et de l'aspect

extérieur, ou la reconstruction de bâtiments existants sont autorisées si elles respectent les « exigences majeures de l'aménagement du territoire » (art. 28). De nouvelles constructions sont autorisées en cas d'établissement de plans d'aménagement détaillés, elles doivent en outre respecter des conditions de construction précises (art. 29). Chaque zone de mayens doit avoir sa réglementation propre, tandis que l'autorité peut subordonner l'autorisation de construire à une restriction de droit public inscrite au registre foncier garantissant l'usage agricole des mayens et l'affectation de la construction, empêchant l'aliénation « en main non indigène et à but spéculatif » (art. 30). Ces articles font bien ressortir la valeur patrimoniale des mayens, sorte de recueil des traditions, de l'identité locale. Cela se traduit par la volonté de conserver l'usage agricole, le souci de conservation de l'aspect architectural et paysager et le maintien de propriétaires locaux.

Les communes disposent de plusieurs outils fonciers tels que le remembrement parcellaire, la rectification de limites et la gestion de servitudes afin d'équiper les zones (art. 14). Le remembrement et la rectification de limites constituent également des instruments fonciers utilisables en vue d'une utilisation optimale du sol, ils sont régis par une loi spéciale (art. 17-18), la loi concernant le remembrement et la rectification de limites (RS/VS 701.2). Cette dernière précise trois formes de remembrement (art. 20-32) : de gré à gré, par création d'un syndicat, d'office par décision du conseil municipal. La réalisation du remembrement (art. 33-56) règle les modalités d'attribution des surfaces, d'indemnisation, de création de nouveaux droits (de superficie, d'habitation).

La création de zones réservées sert à geler un périmètre dans l'attente de l'établissement ou de la modification d'un plan d'affectation (art. 19 RS/VS 701.1).

L'expropriation constitue un autre outil à disposition des autorités publiques pour gérer leur territoire. La Loi sur les expropriations (RS/VS 710.1) stipule que la procédure n'est autorisée que pour des tâches d'intérêt public (art. 3). Les droits réels, les droits résultant des rapports de voisinage, les droits personnels annotés des locataires ou des fermiers de l'immeuble à exproprier peuvent être expropriés (art. 5). L'exproprié a droit à une indemnité (art. 11-18). En plus de l'expropriation formelle, la loi traite du droit à indemnité en cas d'expropriation matérielle (art. 61-67).

Les objectifs d'aménagement mentionnés à l'article 5 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire sont concrétisés dans la Décision concernant les objectifs d'aménagement du territoire (RS/VS 701.102) qui définit la politique générale d'aménagement du territoire et le développement spatial souhaité (art. 2). Les objectifs principaux (art. 3) à relever pour notre thématique sont la délimitation des zones à bâtir « nécessaires et adéquates en vue d'assurer le développement souhaité de l'habitat, de l'industrie, de l'artisanat et du tourisme, en prenant en considération les principes d'utilisation mesurée du sol » (A. 2.) ; la volonté d'empêcher « une croissance inadaptée et en particulier limiter l'extension des zones d'habitat » (A. 3.) ; l'amélioration de la mise à disposition et des possibilités d'utilisation du sol pour la construction « en luttant contre la thésaurisation du sol sous réserve du droit de propriété et en encourageant une politique foncière active de la part des collectivités publiques » (A. 4.) ; la favorisation de « la densification à l'intérieur des zones à bâtir ainsi que la mise en œuvre adéquate des zones à bâtir par l'élaboration de plans d'affectation spéciaux et par une mixité appropriée des différentes affectations » (A. 5.) ; le désir d'assurer « une répartition appropriée entre les zones d'habitats permanents et touristiques » (A. 6.) ; le but d'assurer « un rapport approprié entre les zones équipées de manière intensive et les espaces naturels utilisés de manière extensive » (D. 1.) ; l'amélioration de la part des lits hôteliers (D. 2.) ; le renforcement du tourisme extensif « en veillant à la sauvegarde et à la mise en valeur accrue des sites, des monuments historiques, des objets naturels, ainsi que des paysages naturels et culturels » (D. 3.) ; l'harmonisation des infrastructures touristiques et de loisirs « avec, d'une

part, les données naturelles, l'urbanisation, l'équipement et, d'autre part, le développement souhaité » (D. 4.) ; la sauvegarde des bonnes terres agricoles « en tenant compte de la localisation et des potentialités spécifiques du sol » (E. 2.) ; la préservation des biotopes des animaux et des plantes lors de la planification des zones d'affectation (F. 2.) ; enfin, le respect de « la diversité et les éléments structurants du paysage naturel et culturel, en particulier lors de l'affectation du sol, en intégrant judicieusement les constructions et installations » (F. 4.).

L'Arrêté concernant le maintien du patrimoine bâti hors de la zone à bâtir (RS/VS 701.106) régit les constructions dignes de protection situées hors de la zone à bâtir « qui ne répondent plus aux besoins de l'utilisation originelle et menacent de tomber en ruine » (art. 2). Elles peuvent bénéficier d'un changement d'affectation « lorsqu'il existe également un intérêt public au maintien de ces constructions pour leur valeur intrinsèque ou en raison du rôle qu'elles jouent comme caractéristiques du paysage » (art. 2). L'arrêté s'appuie sur l'article 39 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) (relevons que la révision de l'OAT fait que les références de l'arrêté valaisan à l'article 24 de l'OAT sont devenues obsolètes et erronées). Ce sont les autorités cantonales qui gèrent ces zones, de ce fait la commission cantonale des constructions a la charge de décider de la protection, préalable nécessaire au changement d'affectation, et de l'autorisation des constructions hors zone à bâtir (art. 3-4). La décision de protection, s'appuyant sur l'une des conditions mentionnées à l'article 5, assure « que la construction sera effectivement maintenue dans son état digne d'être protégé et respecte son aspect extérieur et sa structure architecturale une fois le changement d'affectation autorisé » (art. 4). La commune doit dresser un inventaire indicatif des constructions dignes de protection hors de la zone à bâtir (art. 6).

La Loi sur les constructions (RS/VS 705.1) attribue les compétences en matière de construction au conseil municipal pour les projets situés dans les zones à bâtir, les zones de mayens, de hameaux et de maintien de l'habitat rural, pour le reste c'est la commission cantonale des constructions qui est compétente (art. 2). Les instruments de planification et de construction sont repris de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, il s'agit donc du plan directeur, des plans d'affectation et des règlements communaux des constructions, des plans de quartier et d'aménagement détaillés, des remembrements et rectifications de limites (art. 5). La loi précise les exigences relatives aux projets de construction au niveau de la protection et de l'aménagement du paysage et de l'environnement (art. 17-20) ainsi que de la réalisation de la construction (art. 21-29). Des dérogations, suivant l'art. 24c LAT et l'art. 42 OAT, sont octroyées pour des travaux affectant des constructions sises à l'extérieur de la zone à bâtir, pour cela plusieurs conditions doivent être remplies comme l'intérêt dans la sauvegarde du patrimoine bâti, la non atteinte au paysage, l'absence de dépense supplémentaire d'équipement pour la collectivité et si les intérêts de l'agriculture ne sont pas compromis (art. 31). Des dérogations, suivant l'art. 24d LAT, sont également prévues pour l'utilisation d'anciens bâtiments d'habitation agricoles à des fins d'habitation en abandonnant leur vocation agricole (art. 31bis). Là aussi plusieurs conditions doivent être remplies notamment le placement sous protection par la commission cantonale des constructions, la conservation de l'objet à long terme, la conservation de l'aspect extérieur.

L'Ordonnance sur les constructions (RS/VS 705.100) apporte des précisions pratiques. Elle prévoit la possibilité de transférer sous forme de servitude l'indice d'utilisation non utilisé d'un fonds sur une parcelle à bâtir contiguë et de même affectation (art. 7). La commune, par le cadastre ou un préposé, tient un registre public des surfaces utilisées et des transferts d'indice en zone à bâtir ainsi qu'une liste de toutes les autorisations délivrées par le conseil municipal et la commission cantonale des constructions (art. 8). L'ordonnance détaille les projets soumis ou non à autorisation de construire dont ceux relevant de la compétence de la Confédération ou d'une législation spéciale (art. 19-24). L'article 46 précise que les projets

« situés à l'extérieur de la zone à bâtir ainsi que ceux dont la commune est requérante ou partie pour 30 pour cent au moins » relèvent de la commission cantonale des constructions.

Les lois valaisannes régissant les résidences secondaires sont la Loi réglant l'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LAIE ; RS/VS 211.41) et le Règlement sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (RAIE ; RS/VS 211.410). Ces lois découlent de la LFAIE, la précisent. Elles définissent les lieux touristiques (art. 2 LAIE ; art. 3 et annexe 1 RAIE), la répartition régionale du contingent d'autorisations et ses critères (art. 3 LAIE ; art. 13 et annexe 3 RAIE), les critères et priorités d'attribution (art. 4 LAIE ; art. 6-12 RAIE), l'organisation, les autorités compétentes (art. 1-2 RAIE), et la méthode d'attribution au sein de chaque région (art. 14-15 RAIE).

Il en ressort que les programmes de développement des régions socio-économiques, les objectifs de développement cantonaux et régionaux servent de base de décision. Les intérêts de l'ensemble de l'économie valaisanne et l'évolution du marché immobilier s'y ajoutent. Le RAIE (art. 6-10) énumère les principes d'attribution du contingent qui donnent la priorité aux projets s'y conformant, c'est le cas s'ils « répondent aux objectifs de la politique cantonale du tourisme et favorisent un taux d'occupation optimal des logements de vacances dans le cadre d'un développement maîtrisé des résidences secondaires », s'ils « génèrent une importante plus-value locale » ou s'ils « émanent des communes qui ont pris, respectivement initié, des mesures en vue de maîtriser le développement des résidences secondaires ». En outre, les principes de rapport équilibré entre anciens et nouveaux logements de vacances ainsi qu'entre propriétaires suisses et étrangers doivent être respectés.

L'article 11 du RAIE réserve la moitié du contingent à des projets d'intérêt cantonal, c'est-à-dire qui favorise les lits marchands ou crée des complexes hôteliers, il est précisé par la « Directive relative aux conditions à remplir pour pouvoir bénéficier du contingent pour des projets d'intérêt cantonal ».

En règle générale, pour qu'une autorisation soit accordée, la surface des projets de logements de vacances ne doit pas être supérieure à l'équivalent de 1000 m² de surface habitable tandis qu'un appart'hôtel ne peut pas dépasser les vingt unités (art. 9 LAIE). Les communes peuvent accroître les restrictions, voire totalement interdire la vente aux étrangers (art. 10 LAIE).

Pour être complet, mentionnons la Décision sur « les exigences minimales à remplir pour pouvoir bénéficier d'une décision de non assujettissement au sens de l'article 2, al. 2, litt. a LFAIE » énonçant les conditions minimales pour qu'un complexe hôtelier soit qualifié d'établissement stable et soit, en conséquence, soustrait à la LFAIE.

2.2.4. Le niveau communal

a) Le règlement communal des constructions et des zones d'Evolène

Le Règlement communal des constructions et des zones (RCC) d'Evolène, principal outil communal d'aménagement du territoire, poursuit quatre objectifs (art. 1) que sont le respect des normes de sécurité, de l'hygiène et de l'esthétique ; l'implantation ordonnée des bâtiments et l'utilisation appropriée du sol ; l'utilisation rationnelle des moyens publics ; la protection des valeurs historiques et culturelles, des sites naturels dignes d'intérêt.

Le RCC rappelle que le Conseil municipal est compétent, à l'exception des projets prévus hors des zones à bâtir et ceux dont la commune est requérante qui sont du ressort de la commission cantonale des constructions (art. 3).

L'article 5 n'oblige pas les constructions réalisées sous le régime de la loi préexistante à être mises en conformité au nouveau droit même en cas de travaux d'entretien ou de transformation, sauf disposition contraire.

Après avoir précisé la procédure d'autorisation de construire et la police des constructions (art. 7-8), le RCC s'attarde sur les divers plans validés ou établis par le Conseil municipal dont le plan d'affectation des zones, le plan des réseaux d'équipement dont l'aperçu de l'état de l'équipement, le plan d'alignement, le plan d'aménagement détaillé, le plan de quartier, et le plan de remembrement (art. 9-15).

Les divers équipements des terrains (infrastructures, routes, chemins pédestres, parcage, places de détente, canaux) sont réglés par les articles 16 à 24 ; puis les alignements (art. 25-27) ; la sécurité et la salubrité des constructions (art. 28-38) permet notamment à la commune d'obliger un propriétaire à restaurer ou à démolir une construction dangereuse ou menaçant de tomber en ruine, cet article 28 est important pour une commune où le patrimoine bâti ancien est important et assez largement délaissé. Enfin les prescriptions sur les options architecturales et la protection des sites (art. 45-51) sont relativement détaillées et restrictives, ce qui découle de la valeur reconnue et du caractère homogène du patrimoine bâti évolénard. Ainsi l'harmonie avec les constructions et le site environnants doit être préservée. Tandis que le Conseil municipal, en accord avec la sous-commission cantonale pour la protection des sites, se réserve le droit de s'opposer à « tout projet de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier, d'une rue ou à nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque, même si elle ne se heurte à aucune disposition réglementaire spéciale » (art. 45). L'obligation de maintenir en bon état les façades, toitures, clôtures et abords des bâtiments (art. 49) rejoint et renforce l'article 28, le Conseil municipal pouvant ordonner les réparations nécessaires, la remise en état ou la démolition aux frais du propriétaire.

Les exigences relatives aux différentes zones sont détaillées de l'article 52 à 73. Deux principales zones sont définies : les zones de constructions (divisées en zones du centre des villages ; extensive du vieux village ; d'habitations du village ; d'habitations collectives ; d'habitations individuelles ; mixte artisanale, commerciale et d'habitations ; d'affectation différée) et les zones spéciales (zones de constructions et d'installations publiques A, B, C ; destinées à la pratique des activités sportives ; destinées au domaine skiable ; de camping ; de mayens ; agricoles II ; agricoles protégées ; à protéger ; d'extraction et de dépôt des matériaux), complétées par les zones de protection des eaux et l'aire forestière. Précisons encore que les zones à protéger regroupent les zones de protection de la nature, de protection du paysage, la protection archéologique, ainsi que la protection des monuments historiques.

En annexe au RCC figurent les cahiers des charges pour zones à aménager de Lanaz, Evolène village, La Sage et La Forclaz fixant des règles impératives, dispositives et indicatives spécifiques.

2.2.5. Prise en compte de l'affectation dans l'observatoire

a) Etude du régime institutionnel des ressources, de son étendue et de sa cohérence

L'étude du régime institutionnel de la ressource, ou des ressources, en jeu doit servir à identifier son degré de durabilité et le risque de surexploitation. Il s'agit donc de considérer

les politiques publiques et le système régulateur affectant la ressource selon un régime dont la cohérence et l'étendue sont à déterminer.

La procédure commence par la récapitulation des politiques publiques et des réglementations relatives aux droits de propriété qui traitent de la ressource analysée. Pour cela, il faut prendre en compte les normes édictées par les différents niveaux politico-administratifs impactant le périmètre : les niveaux fédéral, cantonal et communal dans le cas suisse. Le résultat de cette démarche a été présenté aux chapitres précédents. Ensuite, les lois les plus importantes en fonction du cas sont sélectionnées. Sur cette base, la cohérence et l'étendue des lois prises séparément, puis globalement, sont évaluées. Une attention particulière sera portée sur la clarté de la définition des droits de propriété et de leur répartition, sur l'exhaustivité des usages couverts, l'absence de contradictions entre normes, l'effectivité de la surveillance du respect des obligations, la justesse des quotas globaux et individuels ainsi que leur coordination.

Revenons à Evolène pour illustrer ce que l'analyse par les régimes institutionnels des ressources peut apporter. La ressource en jeu est le sol. Il serait possible d'analyser séparément le sol et l'immobilier, surtout lorsque l'immobilier renvoie à la gestion du patrimoine bâti. Cependant nous avons choisi de les regrouper car ils se confondent souvent, notamment dans l'extension des parcelles bâties ou dans le couplage partiel des règles sur les constructions avec l'occupation du sol via les plans d'affectation.

La loi concrétisant la politique foncière générale et contraignante sur la commune est le règlement communal des constructions et des zones (RCC). Ce dispositif souffre à Evolène d'une grosse lacune due à l'absence de plan de zones homologué. Si tout le territoire est régulé par le RCC, il l'est grossièrement car les nuances voulues par les zones ne peuvent être appliquées, la zone à bâtir ne formant qu'une seule zone. Seuls des plans d'aménagement spécifique ou détaillé ont ponctuellement été validés par le canton. La cohérence interne à la politique publique est donc faible avec une loi qui fait référence à un plan d'affectation inopérant, vidant partiellement la loi de son sens. Cette régulation de la ressource déficiente ne permet pas d'assurer sa gestion optimale et durable.

La cohérence interne des politiques publiques est mise à mal, sur le plan global cette fois, par les contradictions entre les nombreuses normes ayant des répercussions sur la ressource sol. Les politiques paysagères, économiques, agricoles, sociales, territoriales, environnementales et sécuritaires sont difficilement conciliables. Ce problème est généralisé dans toute la Suisse où ce sont fréquemment les intérêts économiques qui s'opposent aux autres politiques, ce sont aussi les cas qui bénéficient du plus de publicité. La construction de résidences secondaires favorables aux entreprises de construction a tendance à aller contre le principe territorial d'utilisation mesurée du sol. Mais les autres politiques entrent aussi en conflit, par exemple lors du déclassement de zones agricoles en faveur de la création de logements sociaux ou lors de la pose de pare-avalanches modifiant un paysage protégé.

Un manque de cohérence interne aux politiques publiques particulier apparaît hors des zones à bâtir, notamment dans les zones des mayens qui en se transformant en zones résidentielles de tourisme étendent l'habitat humain et les besoins qui lui sont liés (route, électricité, salubrité, etc.) loin des zones à bâtir dans des milieux naturels souvent sensibles et de haute valeur pour une occupation annuelle très réduite fragilisant les principes directeurs de l'aménagement du territoire et les politiques environnementales. D'un autre côté il s'agit de préserver le patrimoine architectural indigène témoignage de l'organisation agricole passée et la valeur touristique qui lui est attribuée. La loi valaisanne encourage clairement la deuxième option en insistant sur la valeur patrimoniale et identitaire de ces lieux, elle essaie également d'épargner les autres aspects en prônant une politique restrictive et « conforme aux exigences

majeures de l'aménagement du territoire ». Il n'empêche que la chèvre et le chou ne peuvent pas être totalement ménagés. En privilégiant la sauvegarde du bâti par sa réaffectation en hébergement, un signal contraire à la répartition judicieuse de l'habitat est donné. La même problématique de base se pose pour les bâtiments agricoles désaffectés disséminés sur tout le territoire communal, régis par l'Arrêté concernant le maintien du patrimoine bâti hors de la zone à bâtir, à la différence qu'ils ne peuvent faire l'objet d'un plan d'aménagement détaillé puisqu'ils sont souvent isolés. Leur réhabilitation est plus aléatoire car soumise à l'approbation de la commission cantonale des constructions qui doit reconnaître la valeur patrimoniale de l'édifice. Le critère patrimonial est ici primordial et occulte les aspects environnementaux et de rationalité par rapport aux réseaux publics. Enfin, l'introduction de logements dans des zones agricoles peut engendrer des tensions entre les deux usages par exemple au sujet des déjections sur le sol, des odeurs ou du bruit.

La cohérence interne à la propriété paraît élevée avec une parcellisation effective (environ 18'000 parcelles sur la commune d'Evolène), des propriétaires définis et des droits d'usage assez clairs.

La cohérence externe est affaiblie par l'absence de plan de zones en vigueur qui se répercute dans l'application du RCC aux propriétaires, la politique territoriale ne pouvant pas gérer aussi finement que voulu les usages de la ressource sol.

L'étendue du régime est bonne en générale, le nombre conséquent de lois relatives au sol recensées le montre tout en étant une source d'incohérences (voir supra). Cependant, les résidences secondaires ne sont pas couvertes par un règlement spécifique alors qu'elles semblent constituer un moteur important de la consommation de la ressource sol à Evolène. La valeur patrimoniale du bâti est par contre bien régulée avec des dispositions générales applicables à tout le territoire, l'adoption du plan de zones améliorera encore son étendue dans certains périmètres.

La qualification du régime est caractérisée par une étendue élevée, malgré quelques failles, et une cohérence moindre. L'étendue pourrait toutefois être améliorée au niveau des résidences secondaires. Même si l'homologation du plan de zones réduira l'incohérence, les contradictions entre les différentes lois persisteront ce qui en fait la principale source d'incohérence à moyen et long terme. En somme, le régime institutionnel de la ressource sol à Evolène s'avère correspondre au type complexe. La gestion durable de la ressource demanderait une amélioration de la cohérence entre les politiques en vigueur, cela dépasse largement les compétences communales puisqu'une grande part des normes dépend du législateur fédéral. Des règlements communaux peuvent quand même être envisagés afin de résoudre d'éventuels problèmes spécifiques aigus.

Il existe un certain paradoxe révélé par la mise en place de politiques tentant de lutter contre la désaffectation et le délabrement des bâtiments, dont une quantité non négligeable est située en zone à bâtir, et, dans le même temps, d'autres politiques visant à limiter la construction de nouvelles résidences. D'une part la disparition de bâtiments par ruine pose problème et d'autre part l'apparition de nouvelles constructions est également problématique. La solution idéale serait de lier les deux en incitant un maximum de personnes désirant construire à plutôt se lancer dans des rénovations/réhabilitations d'habitations villageoises. La réalité oppose de sérieux obstacles à ce scénario idéal, ne serait-ce que financièrement, une rénovation demandant plus de moyens qu'une construction neuve.

La confirmation, ou non, des carences révélées par l'analyse du régime institutionnel de la ressource se fait au cours des étapes suivantes, par le biais d'indicateurs évaluant les usages effectifs sur le terrain et aidant à déterminer la nécessité d'agir pour les autorités.

A Evolène, l'opportunité d'édicter un règlement sur la maîtrise des résidences secondaires est justement étudiée. L'enjeu étant de juger si l'usage du sol pour y bâtir des résidences secondaires nécessite une extension de la régulation ou si elle ne fait que compliquer l'architecture législative afin de contrôler un usage insuffisamment important et problématique pour justifier une loi dédiée.

b) Détermination d'indicateurs

Les indicateurs ont été constitués en s'appuyant sur l'étude d'observatoires existants et sur le passage en revue des législations nationales. Il a parfois été difficile de les répartir dans les différentes étapes parce qu'ils semblent parfois à cheval sur deux d'entre elles. Seule la quatrième étape reprend des indicateurs à cause de son approche un peu différente. Il se peut également que des indicateurs de certaines étapes impliquent des actions relatives à d'autres étapes, par exemple le constat d'une utilisation particulière d'un périmètre donné peut amener à son changement d'affectation.

Il faut préciser que le terme « indicateur » regroupe aussi bien des données brutes utilisables telles quelles, que des données retravaillées de manière à donner l'information souhaitée. De même, suivant la commune étudiée, un indicateur correspondra à des données déjà existantes ou devra être créé à partir d'autres données.

Les indicateurs sont présentés par catégories. En général, leur utilité est améliorée en considérant leur variation dans le temps et l'espace. A ce stade, il s'agit d'indicateurs souhaités mais leur concrétisation n'est pas garantie car elle dépend de la disponibilité des données. Le passage à l'opérationnalisation demandera de faire un choix parmi ces indicateurs en fonction de leur utilité dans le contexte étudié. Dans l'Annexe 1, trois fiches thématiques sont proposées afin d'illustrer des sélections d'indicateurs selon des contextes précis et fréquents et leur utilisation potentielle.

Les indicateurs choisis pour Evolène seront spécifiés dans la partie méthodologique qui abordera leur opérationnalisation.

Les indicateurs sont peu nombreux dans la première étape car celle-ci est essentiellement consacrée à l'étude du régime institutionnel des ressources. Pour le reste, il s'agit de reprendre les données de base fournies par les systèmes d'information déjà en place.

Le foncier

Le zonage

Affectation du sol

Répartition des espaces et des zones actuelle et son évolution dans le temps, lesquelles progressent au détriment desquelles. Occupation agricole en ZAB pouvant mettre en évidence des terrains déclassables ou en danger de perte des paiements directs.

Mutation des zones naturelles et agricoles

Montre l'ampleur de la diminution des zones vertes et leur cause (nouvelle affectation).

c) Aspects méthodologiques de la collecte et du traitement des données

Pour cette partie, nous allons nous appuyer sur des constatations et expériences vécues en vue de la création d'un observatoire foncier et immobilier à Evolène. En conséquence, la sélection

d'indicateurs et les problèmes rencontrés sont particuliers. Les remarques suivantes sont générales et se rapportent aux quatre étapes.

L'orientation générale du travail sur Evolène a été déterminée lors d'un entretien avec son président durant lequel il a fixé les priorités de la commune. La commune d'Evolène souhaite avant tout connaître et maîtriser le phénomène des résidences secondaires sur son territoire afin d'éventuellement instaurer un règlement sur la maîtrise des résidences secondaires adéquat. Elle s'inquiète du ratio de résidences secondaires qui lui paraît très élevé, bien qu'il ne soit pas chiffré avec exactitude. En plus, les agences immobilières n'en tirent aucun revenu ou presque. D'autres thèmes, moins prioritaires, intéressent la commune comme l'aide à la conception d'un programme de rénovation ou à des actions d'aménagement du territoire liées aux résidences secondaires.

Sur le plan pratique, Evolène est intéressée par un outil général simple à gérer. Le nombre de données doit donc être limité afin d'éviter trop de détails alourdissant excessivement la tâche des employés communaux.

Afin de répondre à ces souhaits, l'objectif est d'intégrer les indicateurs au système d'information territorial (SIT) communal déjà existant. Le SIT cumule les avantages d'être aisément modulable selon les besoins, de fournir des représentations cartographiques et d'effectuer des calculs. Il s'agirait donc d'y créer de nouvelles catégories permettant de renseigner les indicateurs. A partir de là, le système est capable de fournir des données à différentes échelles, de la parcelle à l'entier de la commune en passant par des périmètres précis. Il est ainsi possible de l'utiliser tant en vue de mesures localisées que pour obtenir une vision de la situation communale dans son ensemble. La principale limite actuelle du système est qu'il ne fournit pas d'historique des données, ce qui entrave l'étude évolutive de la situation. En vue de son amélioration, il faudrait donc introduire, dans la mesure du possible, la dimension temporelle dans le SIT, par exemple en faisant des sauvegardes annuelles qui pourraient ensuite être comparées entre elles et avec l'état actuel.

Il ressort de notre cas d'étude que la qualité des statistiques ne peut être assurée au vu de la fiabilité toute relative des données de base. C'est particulièrement le cas des informations relatives aux résidences secondaires car aucune liste précise sur laquelle se fonder n'existe. D'autre part, il est parfois difficile de renseigner les données pour chaque parcelle. Le SIT est limité en fonction des données sélectionnées par la commune, ainsi toutes les catégories ne sont pas complétées, par exemple le champ « Type de résidence » (résidence principale, résidence secondaire, mixte, ...) ne l'est pas pour Evolène. La confidentialité des données empêche également d'obtenir plus de renseignements notamment financier et personnel sur les propriétaires. La réalisation d'enquête ou d'entretiens peut partiellement remplir ce vide. Une enquête auprès des propriétaires de résidence secondaire à Evolène est d'ailleurs actuellement en cours, elle donnera des informations supplémentaires qui ne sont pas encore disponibles pour être intégrées à ce travail.

Enfin, la définition des catégories s'avère compliquée et dépendante des éléments à disposition (voir le cas de la catégorie « Type d'occupation de logement » à l'étape 2).

La collecte des données demande d'abord de déterminer lesquelles sont disponibles, puis de les localiser. Pour cela, le niveau fédéral est moins utile et a été laissé de côté. La recherche s'est donc concentrée sur le canton et la commune. Premièrement, les services cantonaux touchés par le sujet abordé, service du développement territorial, service des registres fonciers et de la géomatique, et service du développement économique, ont été contactés afin de savoir quelles étaient leur politique générale, leur vision spécifique de la situation évolénarde ainsi que les données en leur possession. Ces démarches sont utiles pour appréhender le contexte général auquel la commune doit se conformer, mais donnent finalement peu d'informations

concrètes et opérationnelles.

L'étage communal est le plus proche du terrain et donc le plus susceptible de fournir des informations concrètes. Il s'avère ainsi que les échelles de récolte de données et d'étude concordent. Différents services communaux ont été contactés dans le but de connaître les données collectées, l'état d'avancement de leur relevé, les formats dans lesquels elles sont disponibles, leur localisation, ainsi que leur degré de confidentialité. Certaines tâches sont déléguées à des entreprises privées qu'il faut solliciter avec l'accord des autorités. C'est le cas du SIT d'Evolène géré par un bureau privé plus à même de répondre à des questions techniques sur les fonctionnalités du système et sur les possibilités de transmission des données en divers formats que les services communaux l'exploitant. L'organisme touristique local peut également fournir des renseignements complémentaires, tout comme, selon leur bon vouloir, les agences immobilières. L'Annexe 2 recense quelques recommandations destinées à améliorer le recueil d'informations par et auprès des acteurs impliqués.

Dans cette première étape et selon la thématique fixée pour Evolène, peu d'indicateurs sont proposés. L'idée est de reprendre les données de base du SIT puisqu'il est particulièrement lié à l'affectation. Comme dit plus haut, le travail de l'étape 1 consiste essentiellement à analyser le RIR.

2.2.6. Outils à disposition des autorités publiques

a) Aperçu des instruments fonciers et immobiliers

Ce paragraphe vise à répertorier et à définir les moyens d'action des collectivités publiques lorsqu'elles souhaitent agir sur le foncier et, indirectement, sur l'immobilier. Il s'appuie partiellement sur la présentation des instruments fonciers figurant dans le projet de Master en études avancées d'Alessia Guerrieri (2011).

- **L'acquisition et la vente de gré à gré**

« Procédure d'adjudication sans appel d'offres dans laquelle l'autorité adjudicatrice invite directement un seul soumissionnaire à lui présenter une offre. Cette procédure est applicable tant dans le cadre du champ d'application de la loi que de celui du chapitre 3 de l'OMP [Ordonnance sur les marchés publics], la différence étant que dans le second cas, il n'existe aucune voie de recours. Les motifs justifiant l'application exceptionnelle de la procédure de gré à gré doivent être interprétés de manière restrictive » (OFCL, 2010).

- **Le droit d'emption**

« Le droit d'emption est le droit d'acheter un bien immobilier, à un prix convenu et pendant une certaine durée, accordé par le propriétaire à une autre personne. Celle-ci a donc le droit mais pas l'obligation d'acheter, le propriétaire étant en revanche obligé de vendre. Ce droit, constitué par acte authentique, peut être annoté au registre foncier » (SwisNot, n.d.).

- **Le droit de préemption**

« Le droit de préemption est un droit personnel. Il s'agit d'un droit accordé à une personne privée (ou à une collectivité publique) d'acquérir un bien en priorité sur toute autre personne, si le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. Les droits de préemption existent soit parce qu'ils découlent d'un contrat passé entre le propriétaire et le préempteur (pacte de

préemption), soit parce qu'ils sont prévus par la loi (droits de préemption légaux) » (Chambre des notaires de Genève, 2008).

Il permet d'aider à la maîtrise des mutations en constituant des réserves foncières ou en luttant contre la spéculation (Prélaz-Droux, Maunoir, et Tranda-Pitton, 2009). En effet, la priorité dont bénéficie la collectivité publique lui permet d'éviter un développement incontrôlé du marché foncier tout en se réservant des options d'aménagement territorial.

- **Les échanges fonciers**

« Les échanges fonciers constituent en des échanges de parcelles entre propriétaires. Ils sont généralement faits entre collectivités ou entre collectivités et autres acteurs du foncier. Ils sont utiles parce qu'ils limitent les investissements et contribuent à améliorer la qualité du patrimoine foncier » (Guerrieri, 2011).

Plus les possessions foncières de la collectivité publique sont importantes, plus les échanges fonciers constituent un instrument exploitable. Les échanges de terrain évitent de devoir payer pour l'acquisition d'un terrain nécessaire à la réalisation d'un projet soutenu par la collectivité publique. Cependant la transaction ne peut se concrétiser que si l'autre partie est également satisfaite en recevant une parcelle satisfaisant ses besoins.

- **L'expropriation**

L'expropriation peut prendre deux formes : l'expropriation formelle ou l'expropriation matérielle. La loi cantonale valaisanne sur les expropriations définit l'expropriation formelle comme étant « un acte administratif par lequel une personne est contrainte, pour cause d'intérêt public et moyennant une pleine indemnité, de céder, en tout ou en partie, son droit de propriété ou tout autre droit réel ou personnel sur un bien mobilier ou immobilier, ou de supporter une restriction dans l'exercice de ces droits » (art. 2). Tandis que l'expropriation matérielle « consiste en une restriction à la propriété ou à d'autres droits matériels qui équivaut à une expropriation » (art. 2), elle n'a pas d'effet juridique sur le titre de propriété.

L'expropriation, formelle et matérielle, est un instrument très délicat et a souvent un fort impact émotionnel pour l'exproprié. Il est utilisé uniquement en cas de difficulté et de manière très limitée. C'est pourquoi, cet instrument n'est pas considéré comme très favorable pour la maîtrise foncière (Guerrieri, 2011).

- **Les droits de gage**

« Le droit de gage immobilier est un droit réel limité offrant une garantie pour une créance, généralement un prêt. A cet effet, un gage est constitué sur un immeuble. Si le débiteur ne s'exécute pas à l'échéance de la créance, le détenteur de cette dernière a le droit de se faire rembourser au moyen du produit de la vente de l'immeuble » (Dictionnaire historique de la Suisse, 2006). Il existe trois types de gages immobiliers autorisés : l'hypothèque, la cédula hypothécaire et la lettre de rente (art. 793 CC).

- **Les contrats**

« Lors de l'établissement ou la révision d'un plan d'affectation, la commune peut fixer un accord trouvé avec les propriétaires et assurer la réalisation d'un objectif en leur imposant un contrat de droit privé d'une durée déterminée. Par ce moyen, la commune est à même de pouvoir négocier avec les propriétaires des conditions d'implantation qui sont plus cohérentes par rapport à l'intérêt général. En donnant des avantages aux propriétaires (par exemples des

bonus de construction, en participant financièrement à la réalisation, etc.) elles peuvent exiger en contrepartie le respect de certaines conditions (financement d'une partie des frais d'équipement, modalités de construction, usage, etc.) » (Guerrieri, 2011).

- **Le droit de réméré**

« Le droit de réméré est le droit dont dispose un propriétaire qui a c  d   son bien-fonds d'exiger sa restitution (moyennant le remboursement du prix de vente), en particulier si la construction prévue n'est pas réalisée dans le délai convenu (art. 216, COS). Cet instrument est utile pour la politique foncière communale pour garantir la construction d'un bien-fonds dans un délai convenu. Le droit de réméré n'est valable que s'il est passé sous forme authentique, annoté au registre foncier. Sa durée maximale est de 25 ans » (Guerrieri, 2011).

- **Les charges foncières**

« La charge foncière est une obligation mise à charge du propriétaire d'un immeuble, garantie par ce dernier, sans responsabilité personnelle du débiteur » (Convers, 1996).

Les charges foncières de droit public et de droit privé peuvent être distinguées (Convers, 1996). Les premières sont constituées en faveur de collectivités de droit public pour garantir le paiement de créances ou la prestation de services. Elle sont fondées sur la loi. Les charges foncières de droit privé dépendant des règles de la propriété sont prévues dans un contrat et sont inscrites au registre foncier.

- **Les servitudes**

La servitude est une charge grevant un immeuble, obligeant son propriétaire soit à tolérer certains actes d'usage, soit à s'en abstenir lui-même (Convers, 1996).

Elles peuvent permettre de contraindre les propriétaires dans divers domaines comme le libre passage ou le droit à une source.

- **Le droit de superficie**

Le droit de superficie représente un type particulier de servitude pouvant être constitué en droit distinct et permanent. Il permet au propriétaire « d'établir en faveur d'un tiers une servitude lui conférant le droit d'avoir ou de faire des constructions soit sur le fonds grevé, soit au-dessous » (art. 779). Il a pour effet de dissocier la propriété du sol de celle de l'ouvrage érigé sur celui-ci (Convers, 1996).

Le droit de superficie est un moyen pour la collectivité propriétaire de garder le contrôle du terrain sur lequel se situe la construction et de s'assurer du retour de l'objet à l'échéance du droit. De plus, elle bénéficie d'entrées pécuniaires sous la forme d'une rente ou d'un paiement en capital. Le contrat constitutif du droit permet à la commune de fixer des conditions afin que sa vision d'aménagement du territoire soit respectée. L'avantage de cet instrument est aussi de faciliter l'implantation de structures désirées par la collectivité (hôtels, logements, commerces, ...) en épargnant l'achat de terrain pour le bénéficiaire du droit de superficie. Dans certains cas, la stratégie de la collectivité peut être vue comme un moyen de déléguer à des professionnels du domaine concerné la réalisation ou l'exploitation d'infrastructures favorables à son attractivité.

- **Le prélèvement de la plus-value**

Le prélèvement de la plus-value consiste à taxer le gain obtenu par les propriétaires en cas de changement d'affectation de leurs parcelles. Les fonds récoltés servent à financer des mesures d'aménagement du territoire comme l'équipement, la politique du logement ou l'indemnisation des propriétaires ayant subi des inconvénients majeurs suite à des mesures d'aménagement du territoire comme l'expropriation matérielle.

Cet outil s'appuie sur l'article 5 de la LAT qui donne la responsabilité de son introduction aux cantons. L'état des lieux, réalisé par l'ASPAN (2011), sur le prélèvement de la plus-value dans les différents cantons permet d'avoir un aperçu plus détaillé de la situation législative dans les cantons ayant introduit cet instrument dans leur politique d'aménagement.

- **La procédure d'améliorations foncières**

« Sont réputés améliorations foncières (AF) les mesures et les ouvrages, tendant à assurer une utilisation rationnelle du sol, à en faciliter l'exploitation, à le préserver des dévastations ou destructions que pourraient causer les éléments naturels et à améliorer les conditions de production. Les principales améliorations foncières sont: les remaniements parcellaires (RP), la construction ou la remise en état périodique des chemins, les adductions d'eau, les assainissements de terrains, les irrigations et les raccordements électriques » (Etat de Fribourg, 2011).

Les améliorations foncières sont particulièrement liées au domaine agricole. Elles peuvent également être mises en œuvre lors de projets d'envergure comme la réalisation de voies de communication, d'infrastructures ou d'aménagements environnementaux.

Le remaniement parcellaire, ou remembrement, représente un instrument important et complet d'amélioration foncière, il consiste à redistribuer la propriété sur un périmètre déterminé. « Il porte à la fois sur la géométrie des parcelles, l'équipement en ouvrages collectifs et privés (dessertes, eau, électricité, communication, etc.) ainsi que sur les aménagements des espaces publics, de la nature et du paysage » (Canton de Vaud, n.d.).

La constitution de syndicats d'améliorations foncières est un moyen privilégié de réalisation des améliorations foncières car ils forment une « gestion collective et solidaire de la ressource sol entre tous les propriétaires [qui] permet un développement territorial durable et cohérent » (Canton de Vaud, n.d.). Ce procédé facilite la réorganisation du territoire par le regroupement de toutes les parcelles du périmètre concerné et par un processus de prise de décision nécessitant l'approbation par la seule majorité absolue et non à l'unanimité (qui est de facto requise par une démarche approchant chaque propriétaire individuellement).

Le canton de Vaud va plus loin en couplant les procédures de remaniement parcellaire et de modification du plan d'affectation afin de parvenir à la meilleure cohérence possible entre la répartition des droits de propriété et la politique d'aménagement du territoire prônée par les autorités. Ainsi les deux procédures se font en parallèle et sont approuvées par la même personne, le chef cantonal du département concerné, pour parvenir à la simultanéité entre le transfert de propriété et la mise en vigueur du plan d'affectation (cf. Figure 2). La répartition des coûts entre les propriétaires selon les avantages reçus représente un atout supplémentaire (Prélaz-Droux, Maunoir, et Tranda-Pittion, 2009). Enfin, en cas d'échec dans la création d'un syndicat d'améliorations foncières volontaire, le Canton peut imposer la formation du syndicat.

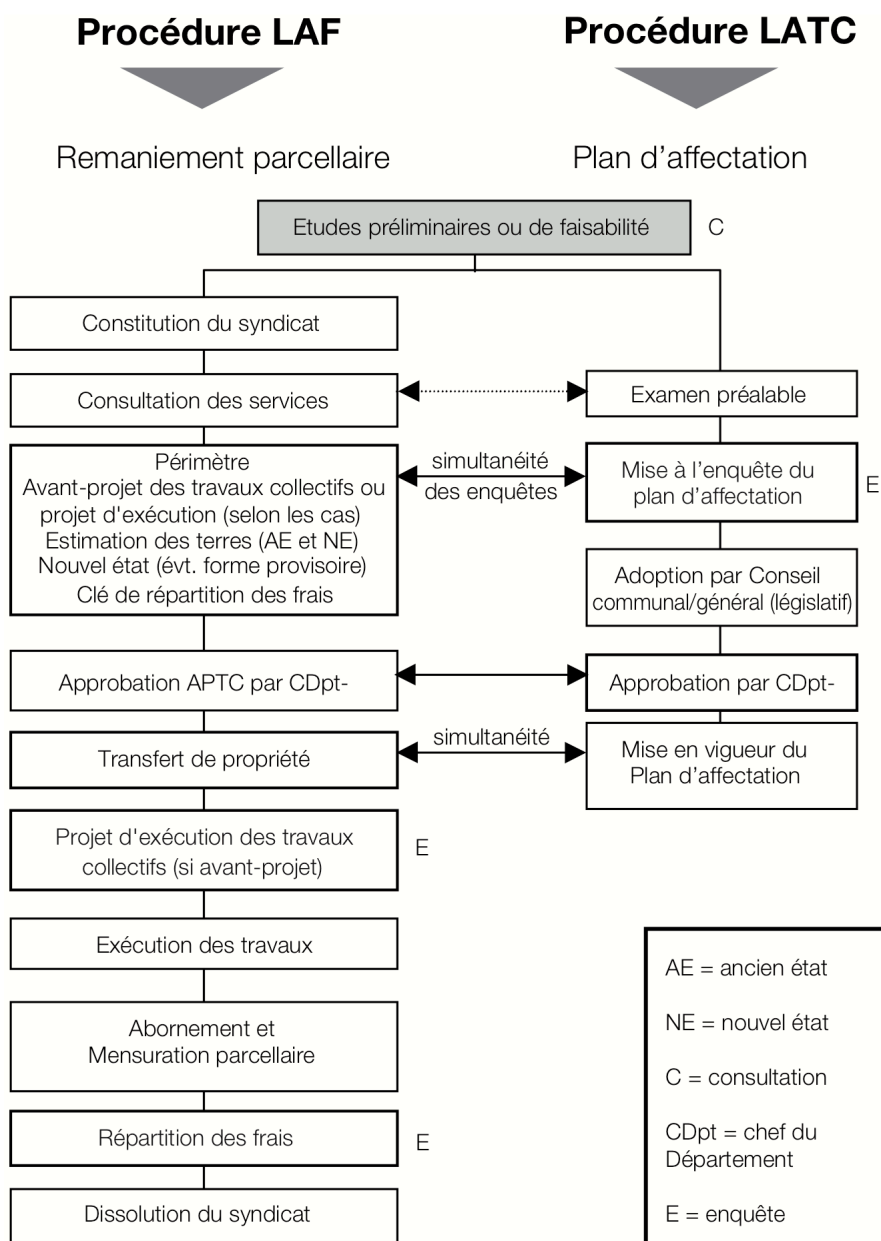


Figure 2 : Coordination entre les procédures d'améliorations foncières et d'aménagement du territoire vaudoises (Prélaz-Droux, 2008)

b) Réglementation spécifique sur les résidences secondaires : présentation de quelques cas

Les communes peuvent prendre divers types de mesures pour réglementer la propagation des résidences secondaires sur leur territoire, les cas étudiés ci-après constituent un aperçu de la situation actuelle, principalement en Valais avec un coup d'œil complémentaire sur l'Autriche. Des similitudes, récurrences et différences apparaîtront quant à la définition retenue pour les résidences secondaires et aux mesures prévues. En fin de partie, le Tableau 6 récapitule les principaux éléments de chaque règlement tout en y ajoutant ceux de deux documents consacrés à l'aménagement du territoire.

- Règlement concernant la maîtrise des résidences secondaires (RMRS) de Val d'Ille :

Cadre :

Homologué en 2008, le règlement distingue deux secteurs : le secteur résidentiel et le secteur touristique dont les périmètres sont déterminés en se référant à des zones déterminées dans le plan d'affectation communal.

Les logements existants avant l'acceptation du règlement sont régis par l'ancien droit (art. 5 ; 17) tant que le propriétaire reste le même (art. 8).

Définitions de RII :

- Secteur résidentiel : « Sont considérés comme **résidences principales** au sens du RMRS les logements qui sont **occupés de façon durable** par des personnes ayant leur **domicile fixe** (au sens de l'art. 23 CCS), respectivement le **domicile fiscal, sur la commune**.
Tous les logements qui ne comptent pas parmi les résidences principales sont considérés comme des résidences secondaires, hormis les hôtels qui ont un statut particulier » (art. 4).
- Secteur touristique : La notion de **résidence secondaire louée** s'ajoute aux deux formes de logement du secteur résidentiel. Elle est définie comme « logements qui sont **mis en location au minimum 70 jours par année** (occupation personnelle exclue) **ou utilisés par des personnes exerçant une activité économique saisonnière** » (art. 17).

Portée :

- Secteur résidentiel : Application à tous les nouveaux volumes habitables créés ainsi qu'aux agrandissements, aux changements d'utilisation et aux changements d'affectation de bâtiments dont résultent des habitations (résidence principale, résidence secondaire) sur les zones à bâtir du secteur résidentiel.
A l'exclusion des « agrandissements, pour autant que la nouvelle surface brute de plancher créée ne puisse pas servir comme logement autonome ou n'excède pas le quota de résidence secondaire admis » et « les projets présentant un intérêt public prépondérant, approuvés par l'Assemblée Primaire » (art. 5). Les zones hôtels ne sont pas concernées tant qu'elles ne changent pas d'affectation (art. 5 ; 8).
- Secteur touristique : La portée (art. 18) est proche de celle du secteur résidentiel.

Type de mesures :

- Secteur résidentiel : **Quota minimal de résidences principales en pour cent de la surface brute de plancher**. Il est fixé à 50% en général, à 75% dans des zones spécifiques (du centre, du village, d'extension du village, mixte résidentielle et d'activités commerciales et artisanales) et à 100% en cas de construction d'un seul logement (art. 6).
Les résidences secondaires sont soumises aux mêmes conditions que dans le secteur touristique (art. 7).
- Secteur touristique : **La soumission au règlement dure vingt ans** dès l'obtention du permis d'habiter ou de l'acquisition (art. 19). La mesure prend la forme d'une **taxe de compensation pour les résidences secondaires** (art. 21-22). Elle est fixée à 20% de

la valeur de l'assurance du bâtiment et annualisée à 1% par an sur les vingt ans. Si l'occupation/location annuelle est inférieure à 21 jours la taxe d'un pour cent de la valeur d'assurance est due, à partir de 21 jours jusqu'à 69 jours 2% du pour cent sont retranchés par jour d'occupation/location, au-delà aucune taxe n'est perçue. **L'affectation de la taxe doit favoriser les équipements et les infrastructures touristiques dans les zones à bâtir concernées et peut aussi être utilisée pour l'achat de terrains constructibles en zone résidentielle.**

Mise en œuvre :

- Secteur résidentiel : Inscription au registre foncier de l'affectation prévue et de toute modification de répartition entre résidence principale et secondaire ultérieure. Les modifications de répartition sont soumises à autorisation (art. 9). Possibilité d'effectuer la répartition sur un périmètre de plusieurs parcelles par l'intermédiaire d'un plan de quartier (art. 11).
Tenue d'un registre communal des résidences principales, contrôle communal de l'occupation des résidences principales (art. 12).
- Secteur touristique : Le propriétaire est tenu de fournir chaque année la valeur d'assurance du bâtiment (art. 17 ; 25). Il avise la commune de l'occupation de son logement pour qu'ils soient comptabilisés (art. 21) et fournit les justificatifs d'occupation/location (art. 25).
Tenue d'un registre communal des résidences principales, contrôle communal de l'occupation des résidences principales (art. 24).
Tenue d'un registre communal des résidences secondaires, contrôle communal, en collaboration avec l'office du tourisme, de l'occupation des résidences secondaires (art. 25).
- Règlement intercommunal (Icogne, Lens, Montana, Chermignon, Randogne, Mollens) des quotas et du contingentement (RQC)

Cadre :

Homologué en 2007, le règlement crée un « secteur station », zone à bâtir touristique s'étalant sur six communes (art. 3).

Définition de RII (art. 4) :

« ¹ Sont considérés comme **résidences principales** au sens du RQC les logements qui, sur la base d'une autorisation de construire en relation avec le RQC, doivent être utilisés par des **personnes ayant leur domicile civil et fiscal** (au sens de l'art. 23 du code civil) **sur la commune**.

² **Tous les logements qui ne comptent pas parmi les résidences principales sont considérés comme des résidences secondaires.**

⁴ Sont considérés comme **appartements de location** les logements dont la **commercialisation et la location sont garanties et réalisées par une entreprise de location professionnelle reconnue par les six communes, avec exclusion des locations à l'année ou à la saison** » (art. 4).

Portée (art. 5) :

« Le RQC s'applique à tous les nouveaux volumes habitables créés (résidences principales, résidences secondaires), aux agrandissements et changements d'affectation de bâtiments dont résultent des habitations (résidences principales, résidences secondaires), ainsi qu'aux changements d'affectation de résidence principale en résidence secondaire. »

Le RQC ne concerne pas « les changements d'affectation de logements de l'ancien droit » ; les agrandissement si « la nouvelle surface habitable créée ne peut pas servir comme logement autonome » ; « les projets présentant un intérêt public prépondérant, approuvés par l'assemblée primaire » ; « les constructions réalisées dans le cadre des plans d'affectations spéciaux » les plans d'affectation spéciaux dans leur ensemble doivent toutefois respecter les principes des quotas ; enfin un alinéa spécifique ménage les propriétaires fonciers de longue durée (35 ans minimum) désirant construire une résidence secondaire pour eux ou leurs enfants.

Type de mesures :

Quota minimal de résidences principales en pour cent de la surface de plancher brute (art. 6). Il est fixé à 70 % pour les constructions à plusieurs logements et à 100 % pour les logements individuels. Ces **quotas peuvent être abaissés** par le paiement d'une **taxe de remplacement** (art. 8). Pour les constructions à plusieurs logements, au maximum 4/7 des 70 % peuvent être compensé par le paiement de la taxe s'élevant à 20 % de la valeur du logement. Pour les logements individuels, la taxe est de 15 % de la valeur de la construction. Une distinction supplémentaire est faite pour les rues commerciales où la compensation est limitée à 1/5. Cette taxe est **affectée à la promotion de la construction des résidences principales, des hôtels, des appartements de location**, ainsi que pour **couvrir les coûts engendrés par la création, le maintien et la rénovation des infrastructures touristiques**.

Des alinéas spécifiques de l'article 8 concernent les changements d'affectation de résidence principale à secondaire et vice versa. Le premier cas est soumis au paiement d'une taxe de remplacement, tandis que le passage de résidence secondaire à principale donne droit à un remboursement.

L'article 9 précise les dispositions spécifiques aux hôtels comme la soumission au RQC en cas de changement d'affectation à des fins d'habitation non hôtelière, et la possibilité de créer une surface habitable de 45 % maximum non soumise au RQC en cas d'exploitation hôtelière de l'autre partie garantie pendant 35 ans par inscription au registre foncier.

Contingentement de résidences secondaires (art. 10). Un pourcentage du contingent est attribué à chaque commune. La répartition se fait aussi selon le type de projet (50 % max pour les grands projets, 20 % max pour les passages de résidence principale à secondaire).

Mise en œuvre :

Inscription au registre foncier de l'affectation en tant que résidence principale (art. 13). Les communes tiennent un registre des résidences principales et contrôlent l'occupation des résidences principales. Elles tiennent aussi un registre des contingents (art. 21).

➤ Règlement des quotas et du contingentement (RQC) d'Ayent

Cadre :

Le règlement vise la station d'Anzère, partie de la commune d'Ayent. Il n'est pas encore en vigueur bien qu'ayant été accepté par le législatif communal, le dossier est actuellement devant le Conseil d'Etat pour homologation.

Définition de RII (art. 4) :

Ici encore les **résidences secondaires sont définies comme n'étant pas des résidences principales**. Les résidences principales, au sens du règlement, regroupent les habitations servant de domicile civil à leur occupant, propriétaire ou non, auxquelles s'ajoutent les hôtels, les locaux artisanaux et commerciaux, les lits marchands.

Portée (art. 5) :

« Le RQC s'applique à tous les nouveaux volumes habitables créés, ainsi qu'aux changements d'affectation de bâtiments dont résultent de nouvelles habitations »

Il ne s'applique pas aux logements existants, ni aux agrandissements « pour autant que la nouvelle surface habitable créée ne puisse pas servir comme logement autonome ».

Les grands projets, définis à l'article 4, bénéficient de la non soumission au contingentement s'ils sont jugés d'intérêt public par le Conseil communal.

Type de mesures :

Instauration d'un système de **quota de résidence principale** en surface brute de plancher de 100 % pour toute construction à l'exclusion des grands projets devant atteindre un minimum de 30 % (art. 6). Si le propriétaire d'un logement défini comme résidence principale n'utilise pas son logement en tant que tel, il a l'obligation de le louer à un habitant permanent (art. 7).

Le paiement d'une **taxe de remplacement** peut faire baisser les quotas à 45 % pour les bâtiments à plusieurs logements et à zéro pour les logements individuels. L'affectation de la taxe va à « la promotion de la construction des hôtels, des lits marchands, des logements destinés aux saisonniers, ainsi qu'au subventionnement de la rénovation des logements destinés à la mise en location et des mesures incitatives utiles à la mise en location des résidences secondaires louées » (art. 8). La taxe s'élève à 13,5 % de la valeur vénale de l'immeuble et du terrain, en plus, afin de décourager une sous-densification, elle est augmentée de « 5 points par dixième de densité non utilisée » (art. 9). L'incitation à la location de résidences secondaires se traduit par le versement au propriétaire d'une subvention annuelle se montant à 5 % de la taxe unique de remplacement en cas de location d'une durée de dix semaines minimum, cette mesure s'éteint 15 ans après l'obtention du permis d'habiter (art. 10).

Le changement d'affectation de résidence principale à résidence secondaire est possible dès que dix ans se sont écoulés depuis l'obtention du permis d'habiter moyennant le paiement d'une « taxe dégressive de 10 % par an » (art. 12). Dans le cas de changement d'affectation inverse dans les 20 premières années suivant le paiement de la taxe, le propriétaire « aura droit à un remboursement dégressif de la taxe unique de remplacement de 5 % par an » (art. 12).

Une exception est faite en cas d'accession à la propriété par héritage : suite au décès du propriétaire résident principal, un héritier peut utiliser le logement en tant que résidence secondaire (art. 18).

En cas de construction ou rénovation d'hôtel, jusqu'à 45 % de surface habitable non soumise au RQC peut être créée, l'exploitation hôtelière devant être garantie pour 35 ans par inscription au registre foncier (art. 5).

Le contingentement des résidences secondaires est également prévu à hauteur de 1500 m² de nouvelle surface brute de plancher par an (art. 13), des reports d'une année sur l'autre ne dépassant pas le contingent annuel sont possibles (art. 14).

Mise en œuvre :

Mention au registre foncier de l'affectation comme résidence principale avec « interdiction de changement d'affectation et une restriction du droit d'aliéner durant 20 ans depuis la délivrance du permis d'habiter » (art. 15).

La preuve de location pour obtenir des subventions prend la forme d'un « contrat de location entre le propriétaire et une instance de location reconnue par le Conseil communal et/ou l'office du tourisme » (art. 10).

Tenue d'un registre communal public des contingents demandés, octroyés et disponibles (art. 19), ainsi que d'un registre des résidences principales (art. 22).

- Règlement sur la promotion des résidences principales et la gestion du développement des résidences secondaires, touristiques et hôtelières (RPG) de Bagnes

Cadre :

Ce règlement est étudié à titre indicatif, à la principale fin de souligner ses originalités, car son entrée en vigueur est encore hypothétique et lointaine. Des modifications plus ou moins importantes sont susceptibles d'être apportées. En effet, après mise à l'enquête, des oppositions ont été formulées, elles ont ensuite été traitées lors de séances de conciliation. De nouveaux développements sont prévus pour la fin de l'année 2011 avec une nouvelle soumission du RPG (probablement différent de celui considéré ici), après que le Conseil communal aura statué sur son cas, suivi de son passage devant le Conseil général bagnard.

Le RPG est caractérisé par une forte segmentation des dispositions selon les zones définies dans le règlement communal d'affectation. L'établissement de taxes vise à alimenter un fonds d'encouragement à la construction et à l'aménagement des résidences principales (art. 6).

Définition de RII (art. 2) :

Les **résidences secondaires sont définies comme n'étant pas des résidences principales**. Les résidences principales sont les logements occupés « de façon durable par une personne ayant son domicile civil dans la commune ».

Portée (art. 4) :

« Le règlement s'applique aux nouveaux bâtiments, et à ceux qui font l'objet de transformations/rénovations, soumises à autorisation de bâtir ».

Il ne s'applique pas aux logements existants, ni aux agrandissements « pour autant que la nouvelle surface habitable créée ne puisse pas servir comme logement autonome ».

Les grands projets, définis à l'article 4, bénéficient de la non soumission au contingentement s'ils sont jugés d'intérêt public par le Conseil communal.

Type de mesures :

- Zones village (art. 7) : **Interdiction de nouvelle construction de résidence secondaire**. Des exceptions sont prévues pour les ressortissants de la commune de Bagnes¹ et leurs parenté directe propriétaire depuis au moins trente ans qui peuvent construire ou aménager une résidence secondaire.
- Zones touristiques T1 et T2 (centre) (art. 9) : **Quota de résidences principales** pour les transformations et constructions de respectivement 25 % et 15 % « de la surface constructible affectée au logement ». Si un seul logement est prévu, il doit s'agir d'une résidence principale.
L'accession à la propriété par héritage lors d'une succession donne droit d'utiliser une résidence principale en résidence secondaire. La seconde exception concerne l'autorisation des transformations et rénovations de résidences secondaires existantes contre le prélèvement d'une taxe.
- Zones touristiques T3 et T4 (art. 10) : Ce sont des zones destinées aux résidences secondaires. Une **taxe sur la construction, la transformation, l'agrandissement des résidences secondaires** est prévue pour **financer « le fonds communal d'encouragement à la construction »**.
- La construction et la rénovation d'hôtels sont favorisées par l'octroi d'un bonus de densité en échange de la garantie d'affectation hôtelière pendant trente ans. Après cette période, seuls les changements d'affectation en résidence principale sont autorisés (art. 12).

Mise en œuvre :

Inscription au registre foncier d'une mention garantissant pour vingt ans l'affectation des surfaces en résidences principales, hôtels, résidences touristiques ou commerce (art. 7 ; 9).

Constitution d'un registre des logements « grevés d'une obligation de résidence principale » (art. 13).

➤ Règlement des résidences principales et secondaires (RRPS) de Champéry

L'analyse de cette loi sera plus sommaire que les autres notamment parce qu'elle contient des mesures similaires. Preuve en est l'article 3 donnant la définition de la **résidence secondaire** comme « **logement qui n'est pas utilisé comme résidence principale** » et celle de la **résidence principale** : « logement qui est occupé par une personne ayant son **domicile civile dans la commune** ».

La mesure choisie est le **quota en pourcent de la surface brute de plancher utile** qui se monte à 50 %, si un seul logement est construit il doit s'agir d'une résidence principale

¹ Personnes ayant soit fait l'entier de leur scolarité et domiciliées jusqu'à 18 ans à Bagnes, soit y ayant été domiciliées 20 ans au moins (art. 2).

(art. 6). La **notion d' « utilisation équivalente »** permet de comptabiliser les appartements de location, loués au minimum 70 jours par an à des touristes ou « des personnes exerçant une activité économique dans la commune » comme résidences principales dans le calcul du quota, la location devant être annoncée à la commune (art. 7). Une exception est faite en cas d'accession à la propriété par héritage : suite au décès du propriétaire résident principal, un héritier peut utiliser le logement en tant que résidence secondaire (art. 11).

Le paiement d'une **taxe compensatoire permet d'abaisser les quotas** à 30 % pour les constructions de plus de deux logements et de l'annuler pour les logements uniques. La taxe équivaut à 20 %, pour un seul logement, et 15 %, pour deux logements et plus, des coûts de construction de l'ensemble de l'immeuble (art. 12). Les sommes récoltées **servent « à encourager la construction ou l'acquisition de terrains et de logements destinés à la résidence principale », voire « à l'amélioration des équipements de la rue du village »** (art. 13).

Enfin, la commune tient un registre « des logements grevés d'une obligation de résidence principale » (art. 15).

- Le règlement modèle pour les communes valaisannes

Cadre :

Le règlement modèle est proposé aux communes par l'Etat du Valais. Celui que nous analysons ici est le document en discussion actuellement au Département de l'économie et du territoire qui nous a été transmis par le Service du développement territorial. Il concerne donc les règlements à venir, les règlements étudiés ayant été élaborés auparavant.

L'objectif du règlement modèle est « d'encourager la construction de résidences principales et de limiter la construction de résidences secondaires » (art. 1).

Définition de RII (art. 2) :

Les **résidences secondaires** concernent des logements (maisons, habitations, constructions mobiles, mobile home installés durablement, lieux de camping permanents ou emplacements analogues) dont les **occupants n'ont pas leur domicile fiscal dans la commune**.

Tandis que pour être considéré comme **résident principal**, l'habitant doit, en plus de posséder son **domicile fiscal dans la commune**, **occuper effectivement** son logement durant un **minimum de 200 jours**.

Portée (art. 3-4) :

Le règlement s'applique à toutes les résidences secondaires sur le territoire communal. Les communes peuvent prévoir des exceptions. Les chambres louées à des vacanciers ne sont pas concernées.

Type de mesures :

Deux types de mesures sont prévues. Premièrement, un **contingentement annuel de m² fondé sur la surface brute de plancher** (art. 6) réparti entre les projets de construction avec plus de deux habitations, les autres projets de construction, et les changements d'affectation de résidences principales en résidences secondaires. Une possibilité de redistribution des surfaces non utilisées à une date déterminée par la commune d'une catégorie vers une autre est prévue, seul le changement d'affectation ne peut pas en bénéficier. Un **contingentement**

par maître d'ouvrage est également prévu (art. 7).

Deuxièmement, des **quotas de résidences principales** (art. 9-11) pour les nouveaux logements, agrandissements et changements d'affectation en habitation sont fixés à au moins 50% des surfaces brutes de plancher, à 100% dans le cas d'habitations individuelles. En plus, **au moins un appartement d'une surface brute de plancher minimale fixée par la commune** doit être compris dans le projet. Enfin, la **durée d'occupation minimale des résidences principales de 200 jours par an** est stipulée.

A la différence notable de l'ensemble des règlements vus qui prévoient la possibilité en cas de construction de plusieurs bâtiments de réaliser le quota sur l'ensemble, le modèle prescrit d'appliquer le quota pour chaque bâtiment.

Mise en œuvre :

L'affectation en résidence principale est garantie par son inscription au registre foncier, cette garantie tombe en cas de succession (art. 13).

Un registre public électronique des résidences secondaires contenant les données personnelles des propriétaires, les coordonnées de la construction et les données spécifiques sur le type de construction est prévu (art. 14).

La liste des unités de contingent disponibles est publiée et tenue à jour sur internet (art. 16). La prise en compte des demandes se fait selon leur date d'arrivée (art. 19).

Les unités de contingent attribuées après la date butoir fixée par la commune sont mises aux enchères (art. 18).

➤ Le cas autrichien

Les mesures prises en Autriche sont intéressantes car elles vont bien plus loin que les réglementations communales valaisannes. L'article de Christoph Braumann, ingénieur à la direction de l'aménagement du territoire du Land de Salzbourg, publié en 2008 dans la revue de la CIPRA (Braumann, 2008) est exploité afin de l'illustrer.

Braumann présente d'abord la loi ROG salzbourgeoise adoptée en 1992 qui utilise plusieurs leviers afin d'agir sur les résidences secondaires. Premièrement, la loi accroît sa portée en **élargissant la notion de résidence secondaire** à tous les types d'habitations de vacances. Un **système de zonage restrictif** est mis en place qui ne permet la construction que dans des zones de résidences secondaires définies (les chambres chez l'habitant et les résidences touristiques destinées à la location ont cependant été exclues de cette législation). A cela s'ajoute un **système de quota** de résidences secondaires à partir duquel les communes ne peuvent plus créer de nouvelles zones de résidence secondaire « seules les communes dans lesquelles la **part des résidences secondaires représentait maximum 10% du parc total d'habitations pouvaient proposer de nouvelles zones pour la construction de logements de vacances** » (Braumann, 2008, p. 11). De 1993 à 1999 ces mesures étaient couplées à la *surveillance des échanges fonciers* : « afin de mettre en œuvre ces nouvelles dispositions, la loi sur les mutations immobilières (qui régit l'achat et la vente de biens fonciers) a précisé que la vente de terrains à bâtir devait être approuvée par les autorités compétentes. Un responsable des mutations immobilières a été institué afin de contrôler le respect de cette réglementation » (Braumann, p. 11), ces dispositions ont été annulées en 2002 suite à une décision de la Cour de justice européenne les déclarant « contraire à la libre circulation des capitaux et que cela comportait un risque d'application discriminatoire » (Braumann, p. 12). Selon l'auteur, la loi

salzbourgeoise a montré son efficacité en diminuant nettement la progression du nombre de résidences secondaires.

« Des réglementations encore plus restrictives ont été adoptées au Tyrol, où la loi ROG de 1994 a commencé par interdire toute nouvelle construction de logements de vacances. Comme à Salzbourg, la loi sur les mutations immobilières de 1996 a assujéti le marché immobilier à une *obligation générale d'autorisation*. Une décision de la Cour constitutionnelle a cependant annulé l'interdiction de construction de logements de loisirs » (Braumann, p. 11). La loi a ainsi été modifiée en reprenant le **système de quota** salzbourgeois tout en abaissant le seuil de tolérance : « la loi ROG de 1997 dispose que la construction de nouvelles résidences secondaires ne peut plus avoir lieu que dans les communes où leur part sur l'ensemble du parc d'habitations est inférieure à 8 %. La **création d'un répertoire des logements de loisirs** est en outre prescrite » (Braumann, p. 11-12). Suite à la décision judiciaire européenne de 1999, le Tyrol doit se contenter d'exiger « une **déclaration de l'acheteur précisant qu'il ne construira pas de résidence de vacances** sur le terrain acheté (modèle dit de la déclaration) » (Braumann, p. 12). Pour lutter contre les lits froids la location ne peut se faire que pour de courtes périodes et à des personnes différentes (ASPAN, 2006).

La philosophie qui prévaut en Autriche est de coupler les réglementations sur les résidences secondaires au droit des mutations immobilières (foncières), le troisième pilier est la déclaration domiciliaire dans une perspective autrichienne de maîtrise locale de l'immobilier. Enfin, Braumann insiste sur la nécessité que ces instruments « permettent de contrôler le respect des obligations légales et de sanctionner les violations » (Braumann, p. 12).

➤ Tableau récapitulatif

Le tableau suivant récapitule les éléments principaux abordés dans les lois présentées auxquels s'ajoutent des définitions et mesures tirées de deux guides généraux (Etat du Valais, 2007 ; ARE, 2010a, 2010b) présentant la problématique des résidences secondaires et les solutions pouvant être mises en œuvre.

Tableau 6 : Récapitulatif des définitions de résidences secondaires et des mesures des lois présentées

Loi / étude	Définition RII	Mesures	Spécificités
RMRS Val d'Ille-et-Vilaine	<ul style="list-style-type: none"> - Non RI - Distinction entre RII louée (min. 70 jours) et RII 	<ul style="list-style-type: none"> - Quota de RI - Taxe sur les RII dégressive en fonction de l'occupation 	<ul style="list-style-type: none"> - Distinction secteur résidentiel et touristique - Disposition sur le changement d'affectation des hôtels - Système d'annonce d'occupation des RII - Registre communal des RI et des RII - Taxe affectée aux équipements et infrastructures touristiques + achat de terrains constructibles
RQC intercommunal (Crans-Montana-Aminona)	<ul style="list-style-type: none"> - Non RI - Définition d'appartements de location : commercialisation et location par une entreprise professionnelle. Locations à la saison ou à l'année exclues 	<ul style="list-style-type: none"> - Quota de RI + taxe de remplacement - Contingentement de RII 	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un « secteur station » sur 6 communes - Construction de RII à partir de 35 années de propriété d'une parcelle - Différence de quota pour les rues commerciales - Disposition sur le changement d'affectation des hôtels - Registre communal des RI - Registre des contingents - Taxe affectée à la promotion de la construction de RI, hôtels et appartements de location + infrastructures touristiques
RQC Ayent	<ul style="list-style-type: none"> - Non RI 	<ul style="list-style-type: none"> - Quota de RI + taxe de remplacement - Contingentement de RII 	<ul style="list-style-type: none"> - Grands projets d'intérêt public non soumis au contingentement - Surtaxe pour les RII n'utilisant pas tout le potentiel de densité - Subvention en cas de location minimale de 10 semaines d'une RII - Exception pour les héritiers de résidents principaux - Registre communal des RI - Registre des contingents
RPG Bagnes	<ul style="list-style-type: none"> - Non RI 	<ul style="list-style-type: none"> - Interdiction de construction de RII - Quota de RI - Taxe sur la construction, transformation, rénovation de RII 	<ul style="list-style-type: none"> - Segmentation en 3 groupes de zones - Droit de construction de RII en zone village pour « les ressortissants de la Commune de Bagnes » propriétaires depuis 30 ans - Exception pour les héritiers de résidents principaux - Registre communal des RI - Taxe affectée à l'encouragement à la construction

Loi / étude	Définition RII	Mesures	Spécificités
RRPS Champéry	- Non RI	- Quota de RI + taxe compensatoire	- Appartements en location plus de 70 jours/an considérés comme RI dans le calcul du quota - Exception pour les héritiers de résidents principaux - Registre communal des RI - Taxe affectée à l'encouragement à la construction, à l'acquisition de terrains et logements pour RI + équipements de rue
Règlement modèle pour les communes valaisannes	- Pas de domicile fiscal dans la commune - RI : domicile fiscal + 200 jours/an d'occupation	- Contingentement de résidences secondaire en SBP - Quota de RI + RI de taille minimale par logement	- Contingentement par maître d'ouvrage - Contingent réparti en 3 catégories - Redistribution des contingents - Impossibilité de répartir le quota sur plusieurs bâtiments - Garantie de RI au registre foncier - Exception pour les héritiers de résidents principaux - Registre public des RII - Liste publique des unités de contingent disponibles - Mise aux enchères des unités après une certaine date
Autriche	- Salzbourg : RII élargie à tous les types d'habitations de vacances	- Interdiction sauf dans zones RII - Quota de RII	- Quota considérant l'ensemble du parc de logements existant - Lien avec mutations immobilières - Location commerciale réservée aux domiciliés sur la commune - Déclaration de non-construction de RII de l'acheteur - Obligation de location sur de courtes périodes à diverses personnes
Etude de base du PDC (Etat VS)	- Logements situés dans les chalets et appartements situés dans les complexes résidentiels uniquement utilisés de manière temporaire - Distinction entre RII utilisées uniquement par leurs propriétaires et celles louées	- Dézonage - Contingentement - Quotas - Surfaces minimales habitables - Zones pour hôtels ou « résidences de tourisme » - Taxes sur les services communaux - Impôts sur les RII - Taxes touristiques - Encouragement à la location	

Loi / étude	Définition RII	Mesures	Spécificités
Résidences secondaires : Guide pour la planification directrice cantonale (ARE)	<ul style="list-style-type: none"> - Non RI : logements utilisés par la population non locale. - Distinction entre usage personnel et commercialisation à des fins touristiques. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zones hôtelières sans/avec proportions de RII - Indice d'utilisation privilégié pour les lits commercialisés - Contingentement simple/différencié - Quota de RI - Zone réservée à la population locale - Taxe d'incitation - Impôt sur les RII 	

2.3. Etape 2 : Détermination de l'utilisation effective du foncier et de l'immobilier

2.3.1. Objectifs de l'étape 2

Après avoir caractérisé l'usage prévu, il s'agit de vérifier dans les faits s'il est respecté ou non. L'écart entre la théorie et la pratique s'avère variable et parfois conséquent. Il est largement dépendant des propriétaires, de leur volonté et de leur relation avec leur bien. A ce stade nous ne nous intéresserons pas aux motivations de ces personnes, mais seulement au résultat de leurs actions ou de leur inaction. L'observatoire a pour but de mettre en évidence l'utilisation effective du foncier et de l'immobilier et d'évaluer le degré de concordance entre l'affectation et l'utilisation ainsi qu'entre la situation souhaitée par les acteurs publics (ou privés) et la réalité. Pour illustrer le propos nous pouvons citer le changement d'utilisation de bâtiments agricoles situés hors zone à bâtir qui deviennent des résidences secondaires, d'un côté l'affectation donne une vocation agricole au bâtiment tandis que l'utilisation révèle un usage résidentiel de loisir. A partir du même exemple peuvent se rajouter de multiples problématiques telles que la sous-utilisation du logement ou l'absence de marchandisation. Souvent les acteurs n'ont pas de données formelles sur ce domaine et se contentent d'intuitions plus ou moins fondées, l'observatoire vise à apporter des renseignements facilitant la réflexion en tout connaissance de cause.

Une fois le constat posé, il peut servir de base à la réalisation d'actions correctrices. Les règlements sur les résidences secondaires déjà présentés en sont l'exemple avec des mesures comme les taxes dégressives en fonction de l'utilisation ou l'absence de taxation spéciale pour les résidences secondaires activement louées. En résumé, l'objectif de cette étape est double : il est d'abord d'obtenir une vision de l'utilisation du foncier et de l'immobilier tant globale que parcellaire soulignant les éventuels problèmes, puis de constituer un point d'appui favorisant l'élaboration de mesures efficaces influant sur l'utilisation qu'ont les propriétaires de leur bien.

2.3.2. Détermination d'indicateurs

Afin de tendre vers le double objectif fixé pour cette étape, nous proposons une série d'indicateurs utiles tant à l'appréhension de l'utilisation du foncier et de l'immobilier qu'à la prise de décision. Les commentaires consécutifs à chaque indicateur précisent leur fonction et leur emploi potentiels, loin d'être exhaustifs.

Le foncier et l'immobilier

Le zonage

Occupation du sol

Montre l'utilisation officiellement répertoriée des parcelles. La confrontation avec l'affectation permet d'évaluer la pertinence du plan de zones.

Part de propriétaires non agriculteurs en zone agricole

Indicateur de l'ampleur du phénomène de perte de maîtrise foncière des agriculteurs et anticipation des intentions de construire (soit directement par le propriétaire, soit indirectement après la vente) en cas de déclassement de zone.

Statut particulier des biens

Biens en friche

Identification de biens inemployés, à revaloriser et plus susceptibles d'être rachetés ou réaffectés. Dans le cas de l'agriculture, permet de quantifier l'abandon des terres.

Le marché immobilier

Superficie moyenne par logement et par immeuble vendus

Le premier indice montre le dimensionnement des logements. Le second affiche l'emprise au sol. Ils donnent une indication sur l'utilisation du sol qu'ils impliquent.

Le logement

Forme du logement

Type de logement

Segmentation en maisons individuelles, à plusieurs logements, bâtiments d'habitation avec usage annexe et autres bâtiments avec logements.

Répartition des formes de logements, importance de l'individualisation du logement.

Type d'occupation de logement

Segmentation en propriétaire occupant, location résidentielle, location touristique, résidence secondaire non louée, résidence secondaire louée, hôtelier, vacant.

Identification de la forme d'occupation dominante, un découpage en périmètres précis peut permettre la mise en évidence de variations entre eux. En fonction du type d'occupation les actions d'aménagement vont différer.

Changement d'utilisation du logement

Existence et ampleur du passage du statut de résident secondaire à résident principal et inversement. Le croisement avec l'âge du propriétaire peut mettre en évidence le phénomène de résidence de retraite.

Superficie moyenne

Appréciation de la tendance quant au dimensionnement de l'habitat et aux besoins en sol, peut ensuite être décliné par catégories.

Nombre de pièces, d'étages, de logements

Aide à l'identification de sur-/sous- dotation en certains types de logements. Evaluation du dimensionnement du parc de logement, évolution.

Nombre d'habitants par logement

Evaluation de la taille moyenne des foyers, possibilité de croiser avec la superficie pour obtenir la consommation individuelle d'espace.

Les logements hors zone à bâtir

Occupation agricole hors ZAB

Montre le degré de justification agricole de l'habitat hors ZAB et surtout l'usage à d'autres fins dont touristique.

Taux de résidences secondaires hors ZAB

Mesure l'importance du tourisme dans le maintien ou l'extension du bâti hors ZAB.

L'hébergement touristique

Répartition et occupation des lits professionnels et des lits diffus

Les lits diffus sont plus susceptibles d'être des lits froids ou mal loués. La comparaison des taux d'occupation en est une mesure. L'occupation identifie l'ampleur du phénomène des "lits froids", les variations saisonnières, interannuelles ou entre types d'hébergements.

Nuitées

Identification de variations saisonnières, interannuelles ou entre types d'hébergements.

Durée moyenne par location touristique

Identification de la forme de résidentialité touristique locale (court/long séjour).

Part de résidences secondaires louées

Identification du niveau de "marchandisation" des résidences secondaires.

Nombre de jours de mise en location touristique par an

Identification du degré de "marchandisation" de l'hébergement touristique.

Evolution des lits professionnels neufs et des lits retirés du marché

Quantification de la perte de lits marchands. Le solde entre nouveaux lits créés et lits sortis du marché permet de voir si les nouveaux lits apportent une réelle capacité supplémentaire à l'offre touristique ou s'ils ne font que combler l'érosion des lits exclus du marché. Dans le second cas, le résultat principal est une augmentation de l'emprise au sol sans augmentation de l'offre d'hébergement.

Données empiriques

Usage

Segmentation à déterminer selon le contexte (ex.: agricole, industriel, logement, touristique, protection contre les dangers, préservation bâti/nature, investissement, ...). Détermination des usages dominants, identification de conflits potentiels d'usage ou d'usages non désirés locaux.

2.3.3. Aspects méthodologiques de la collecte et du traitement des données

La sélection d'indicateurs pour Evolène tient compte de plusieurs facteurs : l'adéquation de l'indicateur avec les thèmes retenus, la disponibilité des données et le temps à disposition.

Dans un premier temps, les indicateurs suivants ont été choisis : la superficie moyenne par logement et par immeuble vendus ; le type d'occupation de logement ; la superficie moyenne ; le taux de résidences secondaires hors ZAB ; la répartition et l'occupation des lits professionnels et des lits diffus ; les nuitées ; la part de résidences secondaires louées ; le nombre de jours de mise en location touristique par an. L'identification des biens en friche, très utile dans la perspective de la réhabilitation de l'ancien, n'a pas été retenue par manque de données, un important travail de recensement serait nécessaire pour combler cette lacune.

Sur ces indicateurs, ceux relatifs à la superficie des logements ne peuvent pas être utilisés faute de données, l'inventaire est néanmoins en cours et les données seront disponibles dès 2012. Les données relatives au marché foncier et immobilier sont également problématiques à obtenir car elles sont en possession d'acteurs privés qui sont difficilement prêts à partager des informations sensibles et qui, en plus, ne collectent pas les données de la même manière. Le deuxième point peut être relativement facilement résolu par l'uniformisation de la récolte des données en établissant un formulaire modèle commun. Par contre, le premier obstacle demande l'instauration d'une confiance réciproque entre tous les acteurs et la perception que la collaboration apporte un bénéfice pour l'activité de chacun.

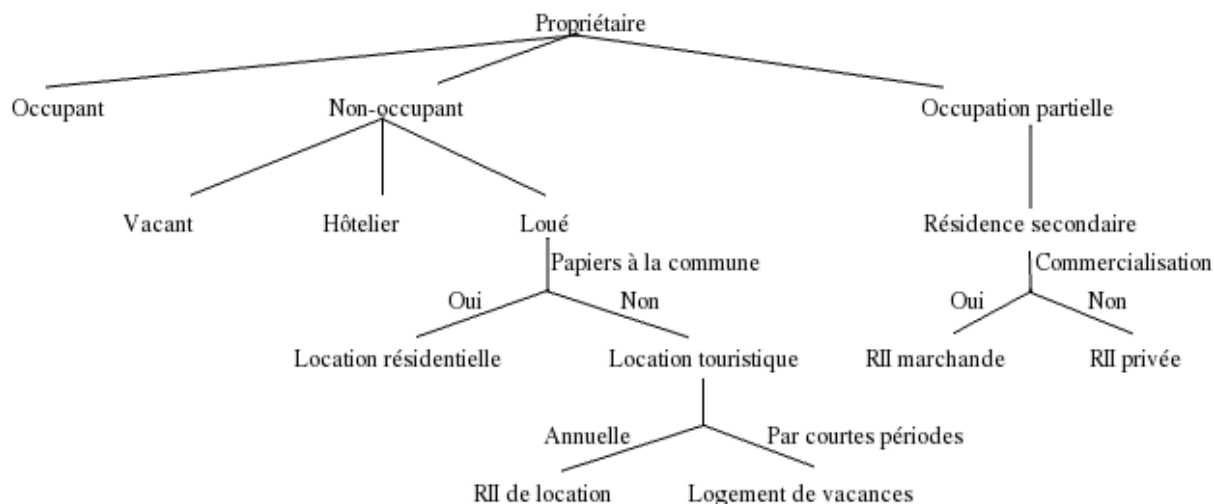
L'établissement du type d'occupation de logement est également aléatoire en l'absence de liste claire de résidents secondaires. A cela s'ajoute la difficulté de définition des différentes modes d'occupation. Difficulté renforcée par le chevauchement entre considérations administratives et celles relatives à la situation concrète. La multiplicité des situations potentielles rend impossible l'élimination de cas limites. La segmentation proposée, résumée dans le schéma ci-dessous, part du propriétaire pour commencer par distinguer trois cas.

Premièrement, s'il habite dans son bien à l'année, c'est-à-dire que ses papiers sont déposés à Evolène, il s'agit d'un propriétaire occupant.

Deuxièmement, s'il ne réside pas du tout dans sa propriété, trois options sont considérées quant au logement : soit il est vacant ; soit il s'agit d'un établissement de type hôtelier (hôtel, camping, auberge, pension, résidence de groupe, ...) ; soit il est mis en location ce qui amène à différencier les locataires selon que leurs papiers sont déposés à la commune (location résidentielle) ou non (location touristique). La dénomination « location touristique » est quelque peu abusive car d'autres raisons, dont professionnelles ou scolaires, peuvent amener à louer une résidence secondaire, mais Evolène semble moins sujette à ces autres usages comparativement à d'autres lieux touristiques comme Crans-Montana, d'où l'usage de ce terme.

Troisièmement, si le propriétaire occupe son logement sans avoir ses papiers à la commune (occupation partielle), il est considéré comme résident secondaire. Les résidences secondaires sont enfin divisées en résidences secondaires marchandes et en résidences secondaires privées en fonction de leur commercialisation ou non.

Pour qui veut simplifier en agrégeant en une catégorie les résidences principales, respectivement les résidences secondaires : les premières regroupent les propriétaires occupants et les locations résidentielles, tandis que les secondes sont formées des résidences secondaires auxquelles il faudrait ajouter les locations touristiques à l'année.

Figure 3 : Schéma des différents types d'occupation de logement

Certaines distinctions sont difficiles à établir puisqu'elles dépendent de données plus ou moins « grises ». Pour déterminer les questions de commercialisation, une partie des informations peut être obtenue auprès des agences immobilières, mais si le propriétaire gère lui-même la commercialisation l'information est plus compliquée à obtenir, la taxe d'hébergement ne permettant pas de distinguer la commercialisation de l'accueil gratuit d'amis.

Les propriétaires occupants et les locations résidentielles sont identifiables par le croisement entre la liste des propriétaires du cadastre et la liste des habitants du contrôle des habitants. Les établissements hôteliers sont répertoriés. Ensuite, les résidences secondaires sont déterminées en fonction des listes communales et de la structure touristique. Pour le reste (commercialisation, durée de la location), il faut se renseigner auprès des agences immobilières et des propriétaires eux-mêmes.

Le taux de résidences secondaires hors zone à bâtir est aisé à déterminer si les résidences sont clairement identifiées, il suffit alors de les croiser avec le plan de zones.

La répartition et l'occupation des lits professionnels et des lits diffus, les nuitées, la part de résidences secondaires louées, et le nombre de jours de mise en location touristique par an à Evolène sont plus spécifiquement traités dans une autre partie du PDET, il s'agit ici de les reprendre. Pour ce qui est, hors hôtellerie, de l'occupation, des nuitées, de la mise en location ainsi que de la part de résidences secondaires louées, les agences, l'enquête auprès de propriétaires et les déclarations pour les taxes de séjour sont les principales sources de renseignement.

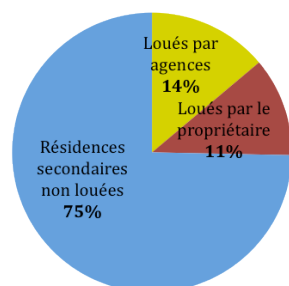
Les lits professionnels sont les logements de vacances et les RII marchandes gérées par des structures spécialisées comme les agences immobilières alors que les logements diffus regroupent les mêmes catégories gérées par les privés. Pour parvenir à établir l'indicateur de répartition et d'occupation, la collaboration des agences et autres sociétés immobilières est de nouveau indispensable, les lits diffus peuvent être estimés à la suite d'une enquête.

Pour illustrer cette étape nous reprenons les chiffres obtenus par le bureau GREN (2011) dans son étude sur l'hébergement touristique, à laquelle nous n'avons pas participé ce qui limite la précision des commentaires. Nous pouvons tout de même préciser qu'ils ont été produits à partir d'informations fournies par les quatre agences immobilières évolénardes sur les biens qu'elles gèrent, de la liste d'objets en location de particulier à particulier tenue par l'office du tourisme, ainsi que du fichier communal répertoriant les résidences secondaires aux mains de

propriétaires domiciliés hors d'Evolène. Ces documents ne permettent pas d'avoir une analyse exacte, car la mise en location par d'autres canaux leur échappe. Tandis que le fichier communal est très approximatif puisqu'il ne distingue pas, selon notre typologie, entre propriétaires occupants partiellement et pas du tout leur bien, ni ne prend en compte le type de location. Au final, en se fondant sur ce document, on devrait compter plus de résidences secondaires qu'il n'en existe en réalité et donc augmenter le taux de résidences secondaires non marchandes. C'est donc conscient de ces biais que nous présentons les résultats obtenus.

De la Figure 4 nous pouvons déduire que 56 % des objets loués seraient des objets professionnels et 44 % des objets diffus, alors que trois quarts de tous les objets ne seraient pas du tout mis en location. D'un point de vue de gestion des résidences secondaires, la faible marchandisation couplée à la part modeste des professionnels de la location constitue un indice allant dans le sens d'un nombre élevé de lits froids (ou peu occupés). Il est intéressant de souligner la différence entre les divers villages de la commune, ainsi l'absence de location va de 48 % à Arolla à 85 % aux villages « Sur les Rocs » (Villa, La Sage, La Forclaz), alors

Figure 4 : Location des résidences secondaires à Evolène en 2010 (GREN, 2011)



que la location via des agences varie entre 4 % Sur les Rocs et 32 % à Arolla (GREN, 2011). Cela doit rendre attentif aux différences qui peuvent être très importantes au sein d'une même commune et dont il faudrait être conscient lors de réflexions et de prises de décisions. La forme de la commune joue un rôle primordial sur ce point, l'étendue du territoire d'Evolène et la présence de villages distincts concourent donc à cette situation.

Les statistiques sur l'occupation, les nuitées et le nombre de jours de mise en location touristique par an sont très incomplètes et affectées par la piètre qualité des données à disposition. A titre indicatif, afin de dessiner une tendance, nous mentionnons toutefois l'occupation des objets gérés par les agences qui distingue les périodes de présence des locataires et des propriétaires. La moyenne annuelle d'occupation s'élève à 9.7 semaines par des locataires et à 4.4 semaines par les propriétaires (GREN, 2011). Le taux d'occupation annuel est ainsi légèrement supérieur à 25 % pour la catégorie de résidences secondaires qui est censée être la mieux occupée, ce qui laisse supposer que le taux général doit être encore inférieur. A partir de ces indications ténues, l'utilisation des résidences secondaires semble pouvoir être qualifiée de problématique et insuffisante. L'instauration de mesures apparaît souhaitable dans le but d'inciter à une meilleure occupation de ces logements. Des renseignements plus précis permettraient de mieux qualifier la situation et de proposer des mesures adaptées.

Ensuite, l'ajout d'éléments relatifs à l'emprise foncière des résidences secondaires complèterait la vue d'ensemble nécessaire à l'optimisation de la prise de décision. Une faible occupation combinée à une extension significative du bâti pose plus de problèmes et demande des mesures plus larges et importantes qu'en l'absence de nouvelles constructions.

2.4. Etape 3 : Identification des problèmes et potentialités pour le développement et l'aménagement

2.4.1. Objectifs de l'étape 3

Cette étape est importante car elle vise à repérer les situations problématiques en faisant un état des lieux sur l'état ou la dynamique des thèmes à étudier. Elle complète ainsi les deux premières étapes grâce à de nouveaux indicateurs se concentrant sur des paramètres qui n'ont pas été analysés auparavant. Elle doit permettre d'alerter les autorités en cas de configuration indésirable avérée, d'anticiper leur apparition, ainsi que de prévoir leur probable développement futur. A cet effet, un surdimensionnement de la zone à bâtir occasionnant le mitage du territoire, le vieillissement et le délabrement du parc immobilier, ou encore des manquements dans l'offre d'hébergement touristique pourraient être signalés. L'observatoire peut aussi révéler des potentialités d'amélioration de l'aménagement, de son optimisation, et repérer des opportunités. Par exemple, des zones à la densité sous-exploitée pourraient être identifiées pour ensuite faire l'objet d'un projet de densification. De même, dans le cadre de la création de nouvelles infrastructures, il pourrait aider à trouver la localisation la plus appropriée en fonction des caractéristiques du projet et des parcelles disponibles. Outre le fait d'alerter les acteurs du foncier et de l'immobilier, l'observatoire se positionne aussi comme un outil de développement territorial facilitant des mesures intégrées, durables et globales.

2.4.2. Détermination d'indicateurs

Comme écrit plus haut, les indicateurs suivants viennent compléter ceux des étapes précédentes. Une grande partie d'entre eux prend en compte la dimension temporelle, de dynamique, que ce soit par rapport au passé ou au futur.

Le foncier et l'immobilier

Le zonage

Surfaces non bâties situées en ZAB

Mise en évidence du surdimensionnement éventuel des ZAB, localisation de périmètres problématiques.

Aptitude à la construction des parcelles non construites situées en ZAB (prête, dans 5 ans, après 5 ans)

Aide à l'identification de périmètres où la construction n'est pas envisageable à court terme, à déclasser en priorité. L'indicateur permet aussi de constater la part de ces zones inadéquates dans la ZAB.

La propriété

Provenance du propriétaire

Evaluation de l'ampleur de la (perte de) maîtrise foncière et immobilière par les autochtones.

Le marché foncier et immobilier

Superficie moyenne des terrains échangés

Affichage du niveau de fragmentation du sol.

Nombre d'unités mises sur le marché, ventes réalisées, stock de biens sur le marché

Evaluation de la vitalité du marché, identification de dynamiques (accumulation de stock de biens invendus).

Provenance des acheteurs

Profilage de la clientèle, identification de risques de blocages dus à la LFAIE, perte de maîtrise locale.

Le bâti

Urbanisation

Quantification de l'extension des constructions et de l'impact global sur le territoire considéré, met en évidence le rythme de croissance du bâti, la tendance.

Densité du bâti

Identification de zones à l'habitat dispersé, gourmandes en sol. Comparaison avec les valeurs admises par la loi pour évaluer le degré de sous-exploitation du périmètre considéré.

Permis de construire délivrés

Quantification de la demande en construction validée par l'autorité, de son évolution.

Etat des bâtiments

Identification des bâtiments nécessitant un entretien, ampleur du problème.

Date de construction des bâtiments

Evaluation du caractère ancien ou récent du patrimoine bâti, de certains phénomènes (hors ZAB), repérage de bâtiments pouvant poser problème (matériaux de construction utilisés lors de certaines périodes).

Date de la dernière rénovation

Evaluation du taux d'entretien des bâtiments, la tendance est-elle plutôt au laisser-aller ou au maintien assidu et généralisé en état.

Le logement

La dynamique

Taux de construction neuve

Mise en évidence de la dynamique du marché immobilier et des secteurs géographiques particulièrement concernés. Importance du nouveau par rapport à l'existant.

Dynamique du parc de logements

Aperçu général de la transformation du parc de logements affichant les nouvelles constructions, bâtiments modifiés et flux entre les différents types d'occupation.

Forme d'extension résidentielle

Segmentation en densification, étalement, mitage.

Identification du type de développement à l'œuvre, présence et ampleur de phénomènes non-désirés (étalement, mitage).

Les logements hors zone à bâtir

Part des logements construits hors ZAB

Evaluation de l'ampleur du phénomène, de son évolution.

L'hébergement touristique

Nombre et capacité des hébergements touristiques par catégorie

Appréciation de l'étendue de l'offre, de sa variation et de la répartition entre les différentes catégories d'hébergement.

Part d'hébergements classés dans le parc de résidences de vacances

Evaluation de l'intégration dans le marché de l'immobilier de vacances, témoigne de la clarté de l'offre vis-à-vis des clients potentiels.

Classement des hébergements de vacances

Appréciation de la qualité de l'offre proposée, identification des manques et des évolutions.

2.4.3. Aspects méthodologiques de la collecte et du traitement des données

La troisième étape requiert des données détenues principalement par le service technique communal et le cadastre. Pour Evolène, les indicateurs retenus, de prime abord, sont les surfaces non bâties situées en ZAB ; l'aptitude à la construction des parcelles non construites situées en ZAB ; l'urbanisation ; la densité du bâti ; les permis de construire délivrés ; la provenance du propriétaire ; le nombre d'unités mises sur le marché, ventes réalisées, stock de biens sur le marché ; la provenance des acheteurs ; le taux de construction neuve ; la dynamique du parc de logements ; la forme d'extension résidentielle ; le nombre et la capacité des hébergements touristiques par catégorie.

Seul le dernier indicateur, abordé dans une autre partie du PDET, demande de se renseigner auprès de la structure touristique, si elle a centralisé les informations en question, ou alors de compléter les données publiées par les hôtels et établissements apparentés par une enquête auprès des loueurs.

Les indicateurs suivants ne posent pas de problèmes particuliers. L'étendue des surfaces non bâties situées en ZAB est obtenue par une simple requête sur le SIT identifiant les parcelles concernées et additionnant leur surface. Les permis de construire délivrés sont calculés à partir des données du service technique sur l'attribution des permis de construire en comptabilisant le nombre de requêtes validées. La densité du bâti est également calculable directement à partir du SIT, qui divise la surface construite par l'étendue de la parcelle, que ce soit par parcelle ou par zone. La provenance du propriétaire figure au cadastre.

L'aptitude à la construction des parcelles non construites situées en ZAB devrait théoriquement être disponible puisque prévue sous la dénomination « aperçu de l'état de l'équipement » dans les lois fédérale, cantonale et communale (art. 11b du RCC) qui stipulent qu'il doit être mis à jour et accessible à tous. Dans les faits, l'aperçu n'est pas (encore) constitué à Evolène. En attendant, une simple superposition des plans des réseaux d'équipement et de la zone à bâtir permettrait d'estimer très sommairement l'étendue des zones aptes et inaptes à la construction dans les cinq ans.

L'urbanisation devrait dans l'idéal être quantifiée en totalisant chaque année les ajouts des surfaces bâties au SIT, malheureusement en l'absence actuelle de la dimension temporelle dans cet instrument, il s'agit de se rabattre sur les permis de construire délivrés annuellement en sommant les surfaces bâties concernées. Cela change quelque peu les résultats de l'indicateur, dans le premier cas il affiche la superficie effectivement construite dans l'année, tandis que dans le second il indique la quantité de nouveaux m² bâtis autorisés par la commune, sans que l'on sache si et quand ils seront effectivement bâtis. Si l'étude se concentre sur les logements, il est possible de tenir compte des permis d'habiter qui sont plus pertinents en terme d'effectivité de la réalisation et de suivi annuel. Les demandes de modification de l'existant doivent dans les deux cas être exclues du calcul. Les données transmises par la commune d'Evolène n'affichent qu'aléatoirement les m² bâtis ce qui empêche tout calcul exploitable.

Le taux de construction neuve pour les logements se fonde aussi sur les permis de construction ou les permis d'habiter rapportés au nombre de bâtiments d'habitation recensés dans le SIT, les rénovations peuvent faire l'objet d'un compte séparé. Une reconstitution de l'historique du taux peut être tentée en partant de l'année en cours, puis en retranchant chaque an les permis octroyés, cependant les changements d'affectation ne sont pas comptabilisés et le résultat sera plus ou moins approximatif selon leur nombre.

Les renseignements sur le nombre d'unités mises sur le marché, les ventes réalisées, et le stock de biens sur le marché seraient à chercher auprès des agences immobilières et sur le terrain pour repérer les biens mis en vente hors de leur circuit. Si les agences immobilières ont un poids suffisant, il est envisageable de se contenter de leurs données, pour autant qu'elles acceptent de les communiquer.

La détermination de l'évolution de la provenance des acheteurs serait aisée si la date d'acquisition de la propriété était renseignée dans le SIT car la provenance l'est déjà. Il est donc souhaitable d'introduire cette information dans le SIT.

Le récapitulatif de la dynamique du parc de logements a été abandonné à cause du manque de données précises rendant difficile l'identification combinée des différents flux entre les changements d'occupation et les nouvelles constructions/rénovations.

La caractérisation de la forme d'extension résidentielle demande beaucoup de temps en l'absence de marquage continu, c'est pourquoi nous y avons renoncé. L'indicateur souffre d'une certaine complexité qui le rend difficilement utilisable dans le cadre évolénard où un outil simple est demandé, il pourrait néanmoins être exploité dans les cas de sous-traitance à un organisme externe.

Afin d'illustrer le traitement des données, les permis de construire délivrés sont examinés. A partir de la liste fournie par le service technique communal, nous avons classé les demandes en : construction, changement d'affectation en habitation, rénovation complète, rénovation partielle, démolition, extension, divers. Le problème, une fois de plus, est l'absence d'une liste de résidences secondaires fiables et à jour avec les numéros de parcelle/bâtiment permettant de distinguer les dossiers relatifs aux résidences principales de ceux concernant les résidences secondaires. Nous nous cantonnerons à écrire qu'en 2010, sur 74 autorisations effectives délivrées, 31 concernaient des sujets divers (agriculture, garage, travaux publics), 2 des démolitions, les 55 % traitent d'habitation dont 10 % tant pour les constructions neuves, les rénovations complètes, que les extensions. Le plus grand nombre de requêtes, moins de 20 %, vise de petites modifications, puis, moins de 15 %, le changement d'affectation de bâtiments, le plus souvent des immeubles agricoles, en habitation. La même analyse de 2005 à 2009 et en 2000 montre des variations annuelles (l'année 2005 est particulière et non significative car seules onze autorisations ont été délivrées), mais des tendances générales se

dégagent comme la prépondérance des divers et des rénovations partielles. Cela n'est guère étonnant car la rubrique « divers » est très large avec notamment les constructions agricoles et publiques, tandis que les rénovations partielles sont les plus accessibles et légères pour les propriétaires. Les rénovations complètes, les changements d'affectation en logement et la construction de nouveaux logements se situent à des niveaux proches.

L'enseignement principal à tirer est que la demande pour de nouvelles constructions de logements, essentiellement des chalets, sur des terrains nus est relativement modérée, autour de 10 %. La transformation de bâtiments en logements atteint une importance comparable ce qui montre que la possibilité d'absorber une partie de la demande par le changement d'affectation plutôt que l'extension du bâti est effective, du moins en partie.

Le taux de construction neuve permettrait d'affiner l'analyse en évaluant l'importance relative des nouvelles habitations par rapport à l'existant.

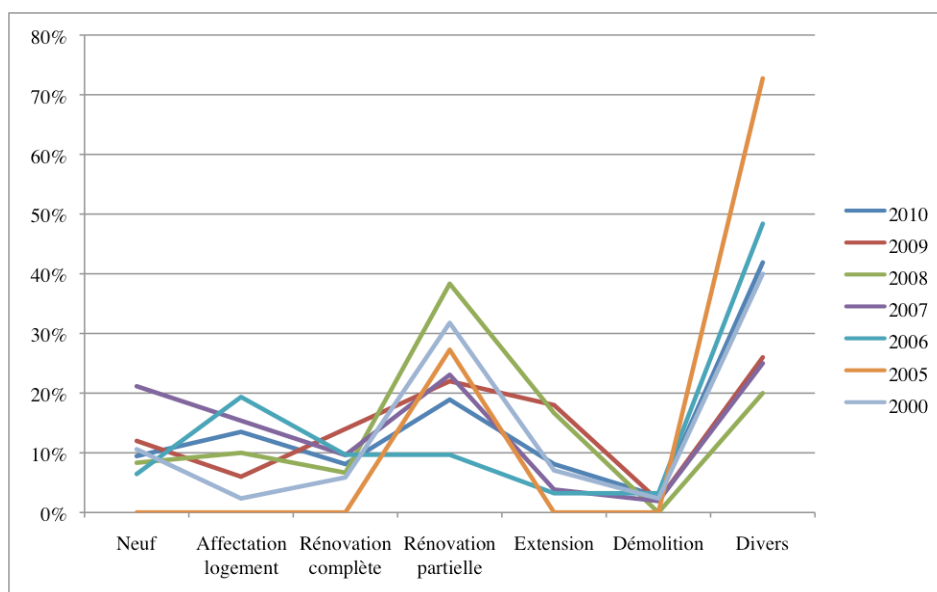


Figure 5 : Pourcentage de permis de construire délivrés par catégorie

2.5. Etape 4 : Etude des conditions de faisabilité foncière

2.5.1. Objectifs de l'étape 4 : Analyse des intérêts, représentations et intentions des acteurs fonciers et immobiliers

Après avoir identifié les problèmes et les opportunités, il s'agit enfin d'estimer si les solutions proposées sont réalisables en fonction du contexte. C'est pourquoi la dernière étape est centrée sur les acteurs. Le but est de cerner leurs motivations, leur comportement, les incitations auxquelles ils réagissent. Cela entre dans la démarche d'évaluation des conditions de faisabilité et du potentiel de réussite lors d'un projet d'aménagement ou de loi. Les réticences et appuis probables et leurs causes peuvent être anticipées. Tout cela facilite le choix lorsque plusieurs variantes sont envisagées. La connaissance de ces données permet

aussi de mieux comprendre les raisons sous-jacentes à des états de fait constatés, préalable nécessaire à leur modification volontaire.

Les facteurs influant sur les protagonistes peuvent être multiples et avoir des origines économiques, socio-culturelles, historiques, géographiques, psychologiques, politiques, ou encore juridiques. La complexité du cas est renforcée lorsque ces facteurs sont nombreux et d'ordres divers. Pour illustrer le propos nous pouvons citer quelques exemples tels la thésaurisation de terrains en zone à bâtir, la conservation d'un bâtiment non utilisé pour sa valeur sentimentale et patrimoniale en tant qu'héritage familial, voire l'intégration de projets dans des luttes politiques antérieures qui risquent fortement de les compromettre. D'autre part, il serait intéressant, mais ardu, de connaître les motivations présidant à la possession afin de dresser les profils types des propriétaires, sont-ils plutôt spéculateurs, thésaurisateurs, conservateurs, nostalgiques, entrepreneurs ou hédonistes ?

Nous nous concentrons ici principalement sur les propriétaires fonciers et les autorités publiques, les premiers en tant que possédants exerçant leur volonté sur leurs biens, sauf restrictions, les secondes en tant qu'autorités de contrôle et instigatrices de projets. Ces deux entités sont plus commodes à cibler car elles sont enregistrées dans des documents officiels et s'inscrivent dans une certaine durée. Cependant, pour être complète l'étude des conditions de faisabilité foncière devrait inclure d'autres acteurs majeurs comme les promoteurs et investisseurs immobiliers et touristiques et la population locale qui peuvent grandement influencer le développement territorial. Il est envisageable de sonder de manière complémentaire ces personnes ponctuellement, par exemple lorsqu'elles sont impliquées dans un projet précis ou sur une thématique particulière.

2.5.2. Détermination d'indicateurs

Les indicateurs proposés cherchent à mieux cerner qui sont les propriétaires fonciers et immobiliers, quel est le climat entre eux, leur motivation et leur capacité d'opposition. Certains indicateurs ont déjà été exploités lors d'étapes antérieures, ils sont réutilisés car ils contribuent aussi à informer sur les propriétaires.

Le foncier et l'immobilier

Le zonage

Part de propriétaires non agriculteurs en zone agricole

Anticipation des intentions de construire (soit directement par le propriétaire, soit indirectement après la vente) en cas de déclassement de zone, pression en faveur d'un déclassement.

La propriété

Type de propriété

Segmentation en copropriété, commune, individuelle.

Evaluation de la complexité de négociation envisageable en cas de volonté d'action.

Durée de la propriété

Indication sur l'attachement au bien.

Provenance du propriétaire

Identification d'origines dominantes, importance des indigènes et par conséquent des enjeux locaux.

Part de votants propriétaires

Indicateur du risque de résistance potentiel face à l'introduction d'une nouvelle loi (risque d'échec de la loi en votation).

Statuts particuliers des biens

Biens en litige

Repérage de contextes conflictuels par périmètres ou périodes. Ampleur du phénomène.

Le marché foncier et immobilier

Valeur fiscale, cadastrale

Aide à évaluer les enjeux économiques autour de parcelles et d'immeubles.

Prix moyen (au m² et à l'unité)

L'évolution du prix témoigne d'une raréfaction de l'offre ou de la demande, apparition de spéculation. Potentielle barrière au maintien de la population locale.

Provenance des acheteurs

Identification d'origines dominantes, importance des indigènes et par conséquent des enjeux locaux.

Les propriétaires

Age, état civil, filiation

Aide au profilage des propriétaires pouvant mettre en évidence un rajeunissement/vieillesse des propriétaires, intérêt potentiel par le croisement avec d'autres informations comme l'état des bâtiments ou la marchandisation. La filiation facilite l'identification d'appartenance à la même famille lors de propriété à plusieurs (marquage potentiel des bâtiments en propriété en plusieurs possédés par une seule famille).

Type de propriétaire

Segmentation en personnes privées particuliers, privés professionnels (usage professionnel du bien -> actifs dans le bâtiment, hébergement ou agriculture), personnes morales, public. Quantification de la part de personnes morales (entreprises) et de professionnels qui ont une vision plus commerciale du bien (rendement par usage ou spéculation), alors que les particuliers sont généralement plus réticents à louer leur bien.

Nombre d'objets possédés par propriétaire

Identification des acteurs fonciers et immobiliers majeurs.

Mode d'accès à la propriété

Segmentation en vente, succession, mariage, donation, public, autre.

Distinction des propriétaires volontaires des propriétaires « automatiques ». Les seconds n'étant pas nécessairement attachés à leur bien.

Revenu des propriétaires

Identification du niveau social des propriétaires, de leurs capacités financières notamment pour d'éventuels travaux de rénovation, de la possibilité d'une augmentation des prix due au pouvoir d'achat élevé des possédants.

Données empiriques

Disposition à vendre ou à louer

Evaluation des possibilités de marchandisation, d'action foncière ou immobilière et des blocages.

But de la possession

Segmentation en patrimonial, utilitaire, exploitation économique, développement (construction, extension), spéculation, placement.

Identification des intentions des propriétaires, de tendances spéculatives. Une forte proportion de raison patrimoniale risque de provoquer l'absence de volonté de vendre ou de louer.

2.5.3. Aspects méthodologiques de la collecte et du traitement des données

Une difficulté très présente dans la quatrième étape réside dans l'obtention de données sur des éléments guère quantifiables et d'accès malaisé, preuve en sont les facteurs psychologiques guidant certains comportements. Le recours à l'enquête est inévitable, mais cela ne va pas sans contraintes. En effet, les questions doivent être les plus précises possibles, il faut veiller à ne pas heurter les personnes interrogées, ne pas les inciter à refuser de répondre, tout en espérant que leurs réponses soient fiables. En plus, les entretiens demandent du temps, surtout si l'on veut atteindre un nombre suffisant d'interrogés pour améliorer la qualité des résultats.

Les indicateurs envisagés pour Evolène sont : le type de propriété ; la durée de la propriété ; la provenance du propriétaire ; la valeur fiscale, cadastrale ; le prix moyen ; la provenance des acheteurs ; le type de propriétaire ; le nombre d'objets possédés par propriétaire ; le mode d'accès à la propriété ; la disposition à vendre ou à louer ; le but de la possession.

La détermination du type de propriété se fait à partir de la liste et des quotes-parts des propriétaires figurant au cadastre, et donc dans le SIT. La propriété est individuelle lorsqu'une seule personne possède l'entier de la possession, elle est commune lorsque plusieurs propriétaires le sont à 100 %. Par contre la différenciation entre copropriété et propriété par étages, qui est une forme particulière de copropriété, n'est pas possible par ce moyen car plusieurs propriétaires avec des quotes-parts partielles seront affichés dans les deux cas. En l'absence d'éléments d'information supplémentaires il faut fusionner les deux catégories.

La durée de la propriété dépend de la présence d'un champ consacré à l'année d'acquisition dans le SIT. En cas d'absence de ce renseignement, l'enquête est nécessaire, parce que le registre foncier ne semble pas publier ces informations, et la perte de qualité de l'information sera importante. Il en va de même pour la provenance du propriétaire et la valeur cadastrale et fiscale.

Le prix moyen des biens en vente ne peut être déterminé de façon exhaustive, il nécessite la collaboration des agences, tout comme l'indicateur de provenance des clients. Comme il s'agit de données sensibles, elles sont compliquées à obtenir. Une autre possibilité, plutôt fastidieuse, est de recenser les prix affichés dans les offres de vente publiées.

L'indicateur sur le type de propriétaire est problématique à mettre en œuvre en ce qui concerne la distinction des particuliers selon leur profession. Connaître l'usage professionnel ou non du bien demande une certaine connaissance de la situation sur le terrain. Il est donc

possible de se satisfaire d'une distinction entre particuliers, personnes morales et organismes publics.

Le nombre d'objets possédés par propriétaire est aisément obtenu par tri dans les bases de données dérivées du SIT.

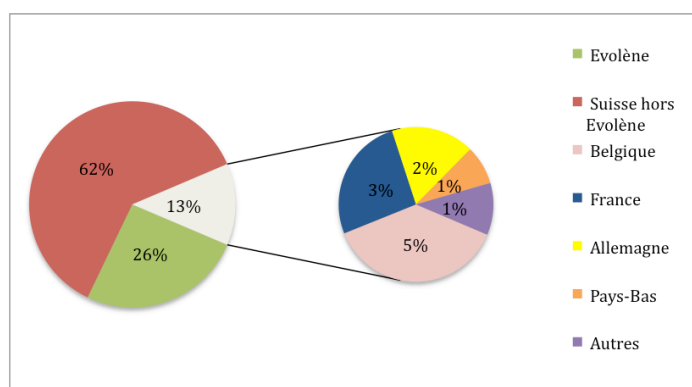
Enfin, le mode d'accès à la propriété, la disposition à vendre ou à louer, et le but de la possession sont des indicateurs qui demandent d'interroger directement les propriétaires et dont les réponses dépendent de leur bonne volonté.

La provenance des propriétaires, entendue ici comme lieu de résidence principale, est prise en exemple. Encore une fois les données souffrent de nombreux défauts, à commencer par le fichier d'adresse des propriétaires de résidences secondaires qui ne renvoie pas forcément à l'adresse du domicile principal, certains propriétaires préférant recevoir leur courrier lié à Evolène directement à leur résidence secondaire, d'autres le faisant passer par un notaire, une connaissance ou une agence. Ainsi, les adresses exactes des propriétaires ne sont pas toutes connues, tandis qu'Evolène et la Suisse devraient être surreprésentées. La comptabilisation des propriétaires de plusieurs logements est aussi problématique. Pour obtenir un résultat complet sur les biens, il vaudrait mieux les compter pour chaque bien possédé alors que certains fichiers, selon leur vocation, éliminent les entrées multiples, c'est par exemple le cas d'une liste d'envoi aux propriétaires que j'ai réalisée dans le cadre du stage. Dans l'autre sens, la copropriété et la propriété commune impliquent une addition de personnes pour un seul bien quoique, pour la copropriété, le problème puisse être contourné par la comptabilisation de la quote-part. L'enjeu des deux dernières remarques est de déterminer, selon les besoins, si l'on prend les logements ou les propriétaires comme référence et objet d'étude principal. Autre difficulté, des propriétaires recensés peuvent posséder une habitation ne correspondant pas à une résidence secondaire. Enfin, le retard dans la mise à jour des fichiers peut biaiser quelque peu les résultats.

Les chiffres avancés ici ont pour base la liste d'envoi aux propriétaires de résidences secondaires, elle-même conçue à partir des fichiers communal et de l'office du tourisme en les fusionnant pour les compléter tout en essayant d'éliminer les doublons. Les retours de courrier ont mis en évidence les imperfections du document (fausses adresses, déménagement, décès, vente, ...). Ces chiffres sont présentés comme des indicateurs approximatifs de grandes tendances, leur imprécision ne devant pas aller jusqu'à trahir la réalité et fausser les tendances.

Plus de 80 % des propriétaires viennent de Suisse, ils sont suivis de loin par les Belges, Français, Allemands et Néerlandais qui sont les quatre autres pays à être représentés

Figure 6 : Domicile des propriétaires de résidences secondaires à Evolène en 2011



substantiellement. Les propriétaires sont presque tous Européens et relativement proches

d'Evolène puisqu'ils proviennent essentiellement de Suisse et de pays voisins ou peu éloignés.

La propriété se caractérise donc par une écrasante majorité de personnes établies en Suisse. A partir de là, nous pouvons penser que ce sont des personnes plutôt bien renseignées au sujet des problématiques d'aménagement du territoire et des résidences secondaires car ces thèmes sont nationaux, elles sont également plus susceptibles d'être informées et de suivre d'éventuels changements à Evolène. Bien que difficile à évaluer, leur potentiel de mobilisation et de pression semble plutôt limité car elles ne forment pas un groupe homogène et organisé, des réactions individuelles ou par petits groupes sont toutefois possibles. L'autre supposition que nous pouvons faire est que la spéculation est faible, les propriétaires semblant être des privés suisses ce qui ne correspond pas au profil de spéculateurs immobiliers. Il s'agirait plutôt de petits propriétaires attachés à leur bien qui représente un investissement personnel.

La part locale dans la possession de résidences secondaires est relativement élevée, elle renforce l'impression de faible volatilité immobilière. Connaître son évolution sur plusieurs années permettrait de savoir si cette part s'érode ou si elle se maintient. Le quart de résidences secondaires encore en mains évolénardes témoigne d'un certain attachement au patrimoine, en plus les Evolénards émigrés devraient y être ajoutés pour évaluer l'ampleur réelle du phénomène. Enfin, cette situation fait que des modifications légales spécifiques aux résidences secondaires concerneraient un nombre important de personnes bien implantées localement bénéficiant du droit de vote et de réseaux personnels qui peuvent être importants. Une forte opposition structurée pourrait donc voir le jour si les mesures envisagées allaient à l'encontre de leurs intérêts. Pour éviter ce risque, il serait souhaitable de les intégrer dans le processus d'élaboration législative.

Conclusion

L'objectif initial de mise en œuvre d'un observatoire foncier et immobilier à Evolène n'a que partiellement pu être atteint. Si les aspects théoriques et réglementaires, plus généraux, ont pu être approfondis et permettent de cadrer la constitution de l'observatoire, le manque de données obtenues au moment d'écrire appauvrit le volet consacré au traitement des données. La partie de collecte des données, bien que sa concrétisation se révèle très lacunaire, a toutefois pu être réalisée grâce à divers contacts et constats ayant permis de localiser les informations souhaitées. La procédure de constitution d'un observatoire a été esquissée, sa mise à l'épreuve permettrait de l'affiner et de la modifier suivant les retours d'expérience.

Sur le plan méthodologique, une importante variabilité en fonction de la commune étudiée peut être déduite. En effet, la qualité des données primaires disponibles est déterminante. Si elle est bonne, la mise en place d'un observatoire est facilitée avec de bonnes chances de pouvoir analyser l'évolution de la situation avec un certain recul historique. Le travail consiste alors essentiellement à réunir les données et à les traiter, la phase opérationnelle est rapidement atteinte. Dans le cas contraire, la tâche première est de retravailler les informations existantes et d'essayer de définir une méthodologie d'enregistrement des données à destination des acteurs concernés afin d'améliorer la qualité et l'uniformité des données de base pour ensuite faciliter l'observation dans le futur. En résumé, le premier cas de figure permet une mise en service rapide, complète et immédiate, tandis que le second demande plus de temps pour parvenir à sa mise en place ainsi qu'à son fonctionnement à plein régime. Evolène se place ainsi clairement dans la seconde catégorie.

La valeur ajoutée apportée par la prise en compte des variations dans l'espace et dans le temps a été évoquée, elles devraient, autant que possible, être incorporées à l'observatoire.

L'échelle d'étude communale, en plus d'être justifiée par le mandat, semble tout à fait adaptée pour étudier des problématiques locales spécifiques fortement variables (à l'intérieur d'une même commune d'importants contrastes peuvent exister), d'autant plus que la mise en application de la politique d'aménagement du territoire revient aux communes et qu'elles détiennent l'essentiel des données utiles et consultables. Une structure plus grande perdrait en précision ou bien devrait fonctionner comme un organisme de centralisation de données communales pouvant ensuite agréger ou comparer les informations récoltées. Une approche à plus petite échelle est envisageable lors de projets ou problèmes précis, tout en pouvant parfaitement s'intégrer dans le cadre de l'observatoire communal sous la forme d'une analyse de type « focus ».

D'après les données étudiées sur Evolène, nous avons pu constater un manque de cohérence marqué du régime institutionnel des ressources, aggravé par les problèmes d'homologation du plan de zones. La question de l'extension de la législation par un règlement spécifique aux résidences secondaires ne peut être répondue définitivement pour l'instant à cause du peu d'indicateurs à disposition sur le plan de leur emprise territoriale. Néanmoins, les données recueillies parallèlement pour le PDET laissent penser qu'il se justifierait au niveau de l'occupation des résidences secondaires qui affiche un taux faible. Pour revenir aux constructions, l'indicateur des permis de construire délivrés semble indiquer que le changement d'affectation de bâtiments existants en logements occupe une place certaine et limite en partie l'extension du bâti. Voilà une piste de réflexion pour les autorités qui pourraient décider s'il serait judicieux d'encourager cette forme de résidentialisation limitant l'emprise au sol et la dégradation du patrimoine bâti, mais contribuant aussi à étendre les zones résidentielles à l'extérieur des zones à bâtir tout en augmentant la dimension et le coût

des réseaux publics. Enfin, le poids des propriétaires de résidences secondaires domiciliés à Evolène demanderait de les intégrer d'une manière ou d'une autre dans tout projet de modification législative concernant les résidences secondaires.

Références

Articles et ouvrages :

- Agence d'Urbanisme et de Développement Clermont Métropole. (2005). *Observatoire des loyers du Grand Clermont : Synthèse de la démarche*. Récupéré de : <ftp://downloads.clermontmetropole.org/ffrddlxj/Observatoires/Habitat/Observatoire%20des%20loyers.pdf>
- Association suisse pour l'aménagement national (ASPAN). (2011). *Prélèvement de la plus-value dans les différents cantons : Etat au 04.02.2011*. Récupéré de : http://www.vlp-aspan.ch/files/documents/dispositions_legales_plus-value_2011-02-04.pdf
- Association suisse pour l'aménagement national (ASPAN). (2006). *Construction de résidences secondaires : des solutions sur mesure*. Récupéré de : http://www.vlp-aspan.ch/files/publications/TE_06_01.pdf
- Braumann, C. (2008). L'Autriche en quête de nouveaux moyens de régulation : Tout un bouquet d'instruments. *CIPRA INFO*, 87, 11-12.
- Chambre des notaires de Genève. (2008, 25 août). Droit de préemption, mode d'emploi. *Tout l'immobilier*, 463, p. 11. Récupéré de : <http://www.notaires-geneve.ch/pdf/presse/conseil/2008-08-25.pdf>
- Coase, R. H. (1960). The Problem of Social Cost, *Journal of Law and Economics*, 3, 1-44.
- Conseil Général de la Haute-Savoie, et Direction départementale de l'équipement et de l'agriculture. (2009). *Observatoire foncier de la Haute-Savoie*. Récupéré de : http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/observatoirefoncier_cle0a1b46.pdf
- Convers, C. (1996). *Les servitudes et les charges foncières*. Récupéré de : http://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/dfin/sg-dfin/rf/fichiers_pdf/Servitudes_et_charges_foncières.pdf
- Direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction. (2002). *Observation de l'habitat et analyse des territoires : Démarches et objectifs*. Récupéré de : http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_cle291d25-3.pdf
- Economic Research du Credit Suisse. (2005). *Spotlight : Résidences secondaires et logements de vacances en Suisse*. Récupéré de : https://infocus.credit-suisse.com/app/_customtags/download_tracker.cfm?logged=true&dom=infocus.credit-suisse.com&doc=/data/_product_documents/_articles/119851/spo_0511_Zweit_und_Ferienwohnung_fr.pdf
- Etat du Valais (2007). *Etude de base du plan directeur cantonal : Résidences secondaires*. Récupéré de : http://www.vs.ch/Press/DS_15/AC-2007-01-31-11396/fr/Résidences%20secondaires.pdf
- Guerrieri, A. (2011). *Draft de Master of advanced studies in sustainable urban planning* (non publié). Université de Lausanne, Suisse.
- Knoepfel, P., Nahrath, S. et Varone, F. (2007). Institutional regimes for Natural Resources: An Innovative Theoretical Framework for Sustainability, Dans P. Knoepfel (dir.), *Environmental Policy Analyses. Learning from the Past for the Future - 25 Years of Research* (pp. 455-506). Berlin, Allemagne : Springer.

- Knoepfel, P. et Wey, B. (2006). Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) : Bestand nach Bundesgesetzgebung und ausgewählten Detailuntersuchungen. Chavannes-près-Renens, Suisse : Working paper de l'IDHEAP. Récupéré de : [http://www.idheap.ch/idheap.nsf/view/04A231BBC196799FC1257226003DBD21/\\$File/complet%20wp%207-2006%20kn%20wey.pdf](http://www.idheap.ch/idheap.nsf/view/04A231BBC196799FC1257226003DBD21/$File/complet%20wp%207-2006%20kn%20wey.pdf)
- Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables, et Réseau des agences d'urbanisme de Rhône-Alpes. (2008). *Observatoire régional aménagement et habitat : Livret d'analyse et Annexe 1 : Variables de contexte*. Récupéré de : http://www.orhl.org/IMG/pdf/ME_Livret_analyse_juillet_08_cle5ad472.pdf et http://www.orhl.org/IMG/pdf/ME_variables_de_contexte_juillet_08_cle256cfe.pdf
- Nahrath, S. (2003). *La mise en place du régime institutionnel de l'aménagement du territoire en Suisse entre 1960 et 1990* (thèse de doctorat, IDHEAP-Université de Lausanne). Récupéré de : http://doc.rero.ch/record/501/files/these_Nahrath.pdf
- Observatoire BCV de l'économie vaudoise. (2011). *Logements vaudois : Analyse de la pénurie*. Récupéré de : http://www.bcv.ch/fr/content/download/20949/217673/etude_logement
- Office fédéral du développement territorial (ARE). (2010a). *Résidences secondaires : Guide pour la planification directrice cantonale*. Récupéré de : <http://www.are.admin.ch/dokumentation/publikationen/index.html?lang=fr>
- Office fédéral du développement territorial (ARE). (2010b). *Résidences secondaires : Guide pour la planification directrice cantonale : Exemples*. Récupéré de : <http://www.are.admin.ch/dokumentation/publikationen/index.html?lang=fr>
- Office fédéral du développement territorial (ARE). (2008a). *Bâtiments situés à l'intérieur et hors des zones à bâtir: état 2007*. Récupéré de : <http://www.are.admin.ch/dokumentation/01378/04238/index.html?lang=fr>
- Office fédéral du développement territorial (ARE). (2008b). *Statistique suisse des zones à bâtir 2007 : Résultats des statistiques et des analyses par canton*. Récupéré de : <http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00228/00274/03672/index.html?lang=fr>
- Office fédéral du développement territorial (ARE), et Office fédéral de la statistique (OFS). (2005). *Bâtiments, logements et population hors zone à bâtir*. Récupéré de : <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/themen/09/22/publ.html?publicationID=2099>
- Ostrom, E. (1990). *Governing the Commons. The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge, Angleterre : Cambridge University Press.
- Prélaz-Droux, R. (2008). Des instruments fonciers pour faciliter les projets territoriaux. *Urbia Les cahiers du développement urbain durable*, 6, 43-64.
- Prélaz-Droux, R., Maunoir, A. et Tranda-Pittion, M. (2009). Politique foncière et aménagement du territoire dans les cantons de Genève et Vaud. Cahier du *Projet d'agglomération franco-valdo-genevoise*, 10-3. Récupéré de : http://www.projet-agglomeration.org/upload/wysiwyg/File/v2/5_Documentation-media/2_CahierThematique/2_Cahier10-3.pdf

Sources diverses :

- Canton de Vaud – Service du développement territorial. (n.d.). *Remaniements parcellaires*. Récupéré de :
<http://www.vd.ch/fr/themes/territoire/ameliorations-foncieres/remaniements-parcellaires>
- Canton de Vaud – Service du développement territorial. (n.d.). *Syndicats d'améliorations foncières*. Récupéré de :
<http://www.vd.ch/fr/themes/territoire/ameliorations-foncieres/surveillance-entreprises-af/syndicats-dameliorations-foncieres>
- Canton du Valais. (n.d.). *Législation cantonale*. Récupéré de :
<http://www.vs.ch/Navig/departement.asp?Language=fr&MenuID=4486>
- Commune d'Ayent. (n.d.). *Projet de règlement des quotas et du contingentement (RQC)*. Récupéré de :
http://www.phegos.ch/joomla/fichiers-a-telecharger/doc_view/52-projet-de-reglement-des-quotas-et-des-contingents.raw?tmpl=component
- Commune de Bagnes. (Enquête publique 2009). *Règlement sur la promotion des résidences principales et la gestion du développement des résidences secondaires, touristiques et hôtelières (RPG)*. Récupéré de :
http://files.bagnes.ch/backoffice/download/Objets/Id_1070_RPG_enquete_publique_22.5.09.pdf
- Commune de Champéry. (2008). *Règlement des résidences principales et secondaires*. Récupéré de :
<http://www.admin-champéry.ch/image/user/champéry/pdf/original/RRPS.pdf>
- Commune d'Evolène. (2003). *Règlement communal des constructions et des zones*. Récupéré de :
<http://www.commune-evolene.ch/fr/admin/legislation>
- Communes d'Icogne, Lens, Montana, Chermignon, Randogne, & Mollens. (Homologué le 19 décembre 2007). *Règlement intercommunal des quotas et du contingentement (RQC)*. Récupéré de :
<http://www.cransmontana.ch/media/4131/rqc%20-%20règlement%20intercommunal%20des%20quotas%20et%20contingentement.pdf>
- Commune de Val-d'Illiez. (Homologué le 14 mai 2008). *Règlement concernant la maîtrise des résidences secondaires (RMRS)*. Récupéré de :
http://www.illiez.ch/image/user/admin_valdilliez/pdf/Reglements/RMRS_homologue_le_14_mai_2008.pdf
- Confédération suisse. (2011). *Recueil systématique du droit fédéral*. (Droit en vigueur en avril 2011). Récupéré de :
<http://www.admin.ch/ch/f/rs/rs.html>
- Dictionnaire historique de la Suisse. (2006). *Droit de gage immobilier*. Récupéré de :
<http://www.hls-dhs-dss.ch/textes/f/F47937.php>
- Etat de Fribourg - Service de l'agriculture. (2010). *Améliorations foncières*. Récupéré de :
http://www.fr.ch/sagri/fr/pub/amelioration_fonciere.htm
- GREN. (2011). Documents internes sur l'étude de l'hébergement touristique à Evolène.
- Kaufmann, P. (2011, mars). *Approche quantitative, évolution du milieu bâti, analyse de l'offre et la demande*. Communication présentée au Séminaire ASPAN « L'immobilier de loisir en montagne – Défis et bonnes pratiques », Institut Universitaire Kurt Bösch, Bramois, Suisse.

Nahrath, S. et Clivaz, C. (2010). *Gestion durable des ressources*. Cours donné à l'Institut Universitaire Kurt Bösch, Sion.

Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL). (2010). *GIMAP – Procédure de gré à gré*. Récupéré de :
<http://www.gimap.admin.ch/hilfe/glossar/f/fvg.htm>

SwisNot, le réseau suisse de notaires. (n.d.). *Droit immobilier*. Récupéré de :
<http://www.swisnot.ch/Droit-immobilier/droit-immobilier.html>

Sites internet :

Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole.
<http://www.clermontmetropole.org>

Association Départementale pour l'Information sur le Logement du Doubs.
<http://www.adil25.org>

Guinnard Immobilier et Tourisme SA.
<http://guinnard.com/statistiques.htm>

Le Sillon Alpin.
<http://www.sillon-alpin.fr>

L'observatoire du logement du Canton de Vaud.
<http://www.obs-logement.vd.ch>

L'observatoire du territoire du Canton de Vaud.
<http://www.vd.ch/fr/themes/territoire/amenagement/observatoire-du-territoire>

L'observatoire Régional de l'Habitat et du Logement Rhône-Alpes.
<http://www.orhl.org>

Mission Développement et prospective (MDP).
<http://www.mdp73.fr>

Liste des entretiens :

Entretien avec Jocelyne Pepin, case manager au Service du développement économique de l'Etat du Valais, sur les résidences secondaires et les lits marchands mené par Anne-Sophie Fioretto, responsable du pôle tourisme chez GREN, le 21 avril 2011.

Entretien avec Damien Métrailler, président d'Evolène, sur les préoccupations et intérêts communaux mené par Anne-Sophie Fioretto, responsable du pôle tourisme chez GREN, le 5 mai 2011.

Entretien avec Nicolas Summermatter, aménagiste en charge de la planification au Service du développement territorial de l'Etat du Valais, sur les résidences secondaires mené par Anne-Sophie Fioretto, responsable du pôle tourisme chez GREN, le 6 juin 2011.

Séance au Bureau Blanc & Schmid avec Eddy Favre, responsable technique pour le bureau Blanc & Schmid de la conservation de la commune d'Evolène, présentant le système d'information territorial d'Evolène menée par Anne-Sophie Fioretto, responsable du pôle tourisme chez GREN, le 27 juin 2011.

Annexes

Table des annexes

Annexe 1 :	Fiches thématiques.....	2
	1. Résidences secondaires.....	2
	2. Préservation du patrimoine bâti.....	7
	3. Constructions hors des zones à bâtir.....	11
Annexe 2 :	Quelques recommandations pour la collecte de données.....	16
Annexe 3 :	Tableaux détaillés résultant de l'examen de la législation fédérale sur le foncier et l'immobilier.....	18
	1. Droits de propriété.....	18
	2. Politiques publiques.....	24
	3. Lois techniques.....	84
	4. Dispositions fournissant ou renvoyant à des bases de données...	86

Annexe 1 : Fiches thématiques

1. Résidences secondaires

Contexte

Les résidences secondaires représentent une part importante de l'hébergement touristique dans les cantons alpins, elles engendrent des retombées immédiates positives principalement pour le secteur de la construction. Par contre, sur le long terme, leur emprise au sol et leur forme d'extension dispersée causent de grands problèmes de gestion aux collectivités du point de vue de l'aménagement du territoire, de la fourniture des services publics (eau, électricité, routes, ...), de la protection de la nature et du paysage. De plus, la tendance à l'occupation parcimonieuse et exclusive des propriétaires entraîne le phénomène des « volets clos », c'est-à-dire que les logements ont un très faible taux d'occupation et ne sont pas mis en location. Dans ce cas la capacité d'accueil réelle et constante en hébergement de la station est fortement diminuée et les services publics surdimensionnés sauf lors de quelques semaines de pic de fréquentation. Les indicateurs présentés ont pour but de parvenir à une meilleure connaissance de la dynamique des résidences secondaires, leur type et le profil de leur propriétaire, base nécessaire à la mise en place d'actions bien ciblées atténuant les effets indésirables, par exemple en freinant l'extension du bâti, ou en augmentant les taux d'occupation et de location. Notons que l'identification préalable nécessaire des résidences secondaires est loin d'être partout évidente et dépend fortement de la qualité et de l'exhaustivité des registres tenus soit par les communes, soit par les organismes touristiques.

Indicateurs

- Etape 2

Le foncier et l'immobilier

Le marché foncier et immobilier

Superficie moyenne par logement et par immeuble

Le logement

Forme du logement

Type de logement

Segmentation en maisons individuelles, à plusieurs logements, bâtiments d'habitation avec usage annexe et autres bâtiments avec logements.

Type d'occupation de logement

Segmentation en propriétaire occupant, location résidentielle, location touristique, résidence secondaire non louée, résidence secondaire louée, hôtelier, vacant.

Superficie moyenne

Nombre de pièces, d'étages, de logements

Les logements hors zone à bâtir

Taux de résidences secondaires hors ZAB

L'hébergement touristique

Répartition et occupation des lits professionnels et des lits diffus

Nuitées

Part de résidences secondaires louées

Nombre de jours de mise en location touristique par an

- Etape 3

Le foncier et l'immobilier

Le zonage

Surfaces non bâties situées en ZAB

Aptitude à la construction des parcelles non construites situées en ZAB (prête, dans 5 ans, après 5 ans)

Le bâti

Urbanisation

Densité du bâti

Permis de construire délivrés

Etat des bâtiments

Date de construction des bâtiments

Date de la dernière rénovation

Le marché foncier et immobilier

Nombre d'unités mises sur le marché, ventes réalisées, stock de biens sur le marché

Provenance des acheteurs

Le logement

La dynamique

Taux de construction neuve

Dynamique du parc de logements

Forme d'extension résidentielle

Segmentation en densification, étalement, mitage.

L'hébergement touristique

Nombre et capacité des hébergements touristiques par catégorie

- Etape 4

Le foncier et l'immobilier

La propriété

Type de propriété

Segmentation en copropriété, commune, individuelle, PPE.

Durée de la propriété

Provenance du propriétaire

Le marché foncier et immobilier

Valeur fiscale

Prix moyen (au m² et à l'unité)

Les propriétaires

Type de propriétaire

Segmentation en personnes privées particuliers, privés professionnels (usage professionnel du bien -> actifs dans le bâtiment, hébergement ou agriculture), personnes morales, public.

Nombre d'objets possédés par propriétaire

Mode d'accès à la propriété

Segmentation en vente, succession, mariage, donation, public, autre.

Données empiriques

Disposition à vendre ou à louer

But de la possession

Segmentation en patrimonial, utilitaire, exploitation économique, développement (construction, extension), spéculation, placement.

Application

L'utilisation concrète de ces indicateurs apporte des renseignements et des outils d'action à propos de :

Les problématiques liées à la **consommation du sol** sont cernées par la superficie moyenne des résidences secondaires, leur densité d'occupation du sol, la forme d'extension résidentielle, l'utilisation résidentielle hors zone à bâtir.

L'ampleur du phénomène des résidences secondaires est évaluée par le taux de résidences secondaires dans le parc de logements (type d'occupation), les permis de construire

délivrés, le nombre et le taux de nouvelles constructions, l'affectation des logements vendus ou loués, la superficie totale occupée. En plus, la taille des zones à bâtir non construites indique si une pénurie se dessine ou au contraire si une extension massive des résidences secondaires est envisageable.

Les indicateurs facilitent l'établissement d'une **typologie des résidences secondaires**, notamment par le type de propriété, la valeur économique, l'état, la taille (surface, pièces, étages, logements) et l'âge des bâtiments, le taux de location et d'occupation, ou le type de logement.

L'état du parc des résidences secondaires est évalué par l'âge des bâtiments, la fréquence des rénovations et l'état des bâtiments. On peut aussi déterminer dans quelle mesure les résidents secondaires contribuent à la **réhabilitation des bâtiments anciens** quel qu'ait été leur usage antérieur.

La marchandisation des résidences secondaires se voit à travers la part de résidences secondaires louées et le nombre de jours de mise en location touristique par an.

Le taux d'occupation, le taux de résidences secondaires dans l'hébergement touristique et le nombre de nuitées montrent la **performance** de cette forme d'hébergement, notamment par la confrontation entre le taux de résidences secondaires et leur part dans les nuitées. L'effet d'**étouffement de l'hôtellerie** par le développement des résidences secondaires est décelable dans la variation relative entre ces deux formes d'hébergement (nombre et capacité des hébergements touristiques par catégorie). Le taux d'occupation informe sur les **lits froids**, l'acuité du problème, les variations saisonnières.

Les phénomènes de **changement de forme de résidentialité** (secondaire <-> principale), révélés par le changement d'utilisation du logement, induisent des comportements et des demandes différents. Les résultats possibles sont des centres qui se vident de leurs habitants, l'augmentation/diminution des entrées fiscales ou l'apparition de résidents permanents éloignés des lieux de service.

Les données sur le type de propriétaire, la durée de la propriété, la provenance, le but de la possession, le taux d'occupation, la disposition à vendre et le mode d'accès à la propriété tendent à établir une **typologie des propriétaires** de résidences secondaires qui pourrait distinguer les propriétaires « passifs » ayant acquis le bien par héritage, l'utilisant peu mais le conservant comme patrimoine familial, de propriétaires par achat plus actifs dans la rénovation, la commercialisation et l'occupation du bien, ou encore de propriétaires professionnels commercialisant le bien.

La prise en compte et l'explication (du risque) de **l'éviction des résidents principaux locaux** par les résidents secondaires se fait par le suivi des prix, des caractéristiques des protagonistes des transactions immobilières, et de la population locale comparée aux acheteurs (écart de revenu, provenance, âge), l'état du bâtiment et les moyens du propriétaire.

L'existence de **spéculation** est décelable par le suivi de l'évolution des prix, la concentration de la propriété dans les mains de quelques propriétaires, la quantité de terrains à construire disponibles et le sondage des intentions des propriétaires.

Dans l'optique d'une intervention publique, la **difficulté de négociation** peut être estimée grâce au type de propriété qui évalue la fragmentation de la propriété, un plus grand nombre de propriétaires implique des avis potentiellement divergents et des obstacles supplémentaires, la part de votants dans les propriétaires sert à anticiper la capacité de blocage politique.

Les **possibilités d'actions foncières** visant, par exemple, à limiter l'étalement résidentiel sont facilitées par l'identification de périmètres entiers de ZAB non équipés à déclasser, grâce aux indicateurs des surfaces non bâties en ZAB et de l'aptitude à la construction des parcelles.

La **mise en place d'un règlement particulier sur les résidences secondaires** est plus aisée. En effet, connaître la part de résidences secondaires dans la construction neuve, la surface annuelle qu'elles consomment ou leur taux d'occupation, de location, le nombre de jours de mise en location permet l'introduction de mesures adaptées (quota, taxe, contingentement) et la définition d'objectifs précis en sachant quelle est la situation de départ et celle souhaitée. L'estimation des recettes provenant des nouvelles taxes est également simplifiée par le fait de posséder les chiffres d'occupation, de location (ex. taxe de compensation de Val d'Ille).

Les indicateurs croisés avec les données cartographiques mettent en évidence les résidences secondaires peu ou pas occupées dont l'état est médiocre. Des concentrations de ce type de bâtiments peuvent apparaître dans des périmètres bien définis. Un ultime regard sur la disposition à vendre ou à louer des propriétaires amènerait les éléments de base pour **situer les secteurs potentiels de mise en œuvre d'un programme** de rénovation du bâti associé à une mise en location.

2. Préservation du patrimoine bâti

Contexte

Le patrimoine bâti contient une valeur touristique marquée pour les communes qui cherchent à le mettre en avant. Cependant, les communes dotées d'un riche patrimoine sont souvent confrontées à l'abandon ou à l'absence d'entretien de bâtiments qui s'altèrent et peuvent aller jusqu'à tomber en ruine. Les causes de cette désaffection sont variées, elle peut par exemple résulter de la cessation d'activités traditionnelles comme l'agriculture, du manque de moyens financiers à disposition des propriétaires, du désintérêt pour leur bien, ou de la négligence. Des constructions altérées sont souvent synonymes d'une péjoration de l'attrait touristique du périmètre concerné, de la diminution du patrimoine constitutif du lieu, d'une utilisation plus faible, d'une difficulté accrue à louer, voire de dangers. L'objectif des indicateurs est d'évaluer la quantité de biens concernés, leur degré d'usure, d'aider à cerner des causes et des conséquences de cette situation. Excepté pour les indicateurs généraux de l'immobilier (permis de construire délivrés à date de la dernière rénovation), seuls les bâtiments anciens sont visés.

Indicateurs

- Etape 2

Le foncier et l'immobilier

Statuts particuliers des immeubles

Immeubles en friche

Le logement

Forme du logement

Type de logement

Segmentation en maisons individuelles, à plusieurs logements, bâtiments d'habitation avec usage annexe et autres bâtiments avec logements.

Type d'occupation de logement

Segmentation en propriétaire occupant, location résidentielle, location touristique, résidence secondaire non louée, résidence secondaire louée, hôtelier, vacant.

Nombre de pièces, d'étages, de logements

Nombre d'habitants par logement

L'hébergement touristique

Répartition et occupation des lits professionnels et des lits diffus

Nuitées

Données empiriques

Usage

Segmentation en agricole, logement, touristique, préservation bâti/nature.

- Etape 3

Le foncier et l'immobilier

Le bâti

Permis de construire délivrés

Quantification de la demande en rénovation validée par l'autorité, de son évolution.

Etat des bâtiments

Date de construction des bâtiments

Date de la dernière rénovation

Le marché immobilier

Nombre d'unités mises sur le marché, ventes réalisées, stock de biens sur le marché

Provenance des acheteurs

Le logement

La dynamique

Dynamique du parc de logements anciens

Aperçu général de la transformation du parc de logements affichant les nouvelles constructions, bâtiments modifiés et flux entre les différents types d'occupation.

L'hébergement touristique

Nombre et capacité des hébergements touristiques par catégorie

Part d'hébergements classés dans le parc de résidences de vacances

Classement des hébergements de vacances

- Etape 4

Le foncier et l'immobilier

La propriété

Type de propriété

Segmentation en copropriété, commune, individuelle, PPE.

Durée de la propriété

Provenance du propriétaire

Statuts particuliers des immeubles

Immeubles en litige

Le marché immobilier

Valeur fiscale

Prix moyen (au m² et à l'unité)

Les propriétaires

Age, état civil, filiation

Type de propriétaire

Segmentation en personnes privées particuliers, privés professionnels (usage professionnel du bien -> actifs dans le bâtiment, hébergement ou agriculture), personnes morales, public.

Nombre d'objets possédés par propriétaire

Mode d'accès à la propriété

Segmentation en vente, succession, mariage, donation, public, autre.

Revenu des propriétaires

Données empiriques

Disposition à vendre ou à louer

But de la possession

Segmentation en patrimonial, utilitaire, exploitation économique, développement (construction, extension), spéculation, placement.

Application

L'exploitation des indicateurs sélectionnés, soumise à l'identification claire du patrimoine bâti par exemple via un inventaire, doit permettre d'analyser différents phénomènes :

Les indicateurs sur l'état, l'époque de construction, la dernière rénovation, la zone d'affectation, l'usage, les immeubles en friche, le type de logement et le nombre de pièces permettent de **caractériser les bâtiments anciens** ainsi que leur poids relatif dans le parc bâti communal afin de bien déterminer les problématiques spécifiques.

Le suivi de l'évolution du parc de l'ancien bâti se fait par la comptabilisation des permis de construire octroyés pour la rénovation ou pour la démolition ainsi que par des actualisations périodiques de l'état des bâtiments. La dynamique du parc de logements permet de récapituler les rénovations, destructions et changements d'affectation.

Le marché immobilier révèle **l'intérêt, ou le désintérêt, pour l'achat d'objets patrimoniaux** par le niveau des prix de vente, les unités en vente, les ventes réalisées et le stock d'invendus. La provenance des clients indique d'où vient la demande, si elle vient de l'extérieur l'intérêt touristique peut être supposé tout comme une hausse des prix probable.

Les informations sur l'hébergement touristique servent à évaluer la **performance dans l'hébergement touristique** des anciens bâtiments par l'analyse de leur qualité ainsi que de leur niveau de commercialisation et d'occupation. Il s'agit de savoir si le patrimoine sort

du circuit de l'hébergement touristique par inadéquation avec les standards en cours ou si, au contraire, il constitue un atout dans l'offre de logement.

Connaître quels sont **les propriétaires** peut faire ressortir un profil du propriétaire à travers le type et la durée de la propriété, le mode d'accès à la propriété, la provenance, l'âge, la disposition à vendre ou à louer, le but de la possession du propriétaire, ainsi que son type. A partir de ces renseignements, des causes du manque d'entretien pourraient être déduites.

Tous ces éléments sont utiles à l'identification de l'ampleur du phénomène, des périmètres particulièrement touchés, de l'urgence de la situation et du développement dans le temps de la situation. A partir de là des décisions peuvent être prises comme **l'établissement de plans de quartier, l'aide aux propriétaires pour la rénovation, ou l'obligation d'entretien** sous peine d'expropriation.

3. Constructions hors des zones à bâtir

Contexte

La LAT distingue les zones à bâtir des zones où la construction est en principe interdite dans un but de limiter l'extension urbaine et, surtout, de préserver les zones agricoles. Malgré cela, 23 % des bâtiments suisses se situent à l'extérieur des zones à bâtir (ARE, 2008a). La raison principale est la réalisation de bâtiments avant l'introduction des ZAB par la LAT, ils représentent plus de 80 % des édifices sis hors des zones à bâtir (45 % existaient déjà en 1919). Ces dernières décennies un nouveau phénomène s'est développé suite à la perte de vitesse de l'agriculture : les anciens bâtiments à usage agricole sont rénovés afin d'en faire des logements. Les territoires touristiques sont particulièrement concernés avec une forte demande en résidences secondaires qui déborde hors des ZAB.

C'est particulièrement le cas en Valais où les zones des mayens forment un cas particulier de zones hors ZAB. Ainsi des hameaux de montagne créés à l'origine exclusivement pour un usage agricole se transforment en zones de résidences secondaires via deux canaux. Premièrement, par héritage, les héritiers n'étant plus actifs dans l'agriculture ils choisissent de conserver leur bien à des fins de logement de vacances. Deuxièmement, par l'achat de ces bâtiments par des personnes extérieures désireuses de profiter d'une résidence secondaire au cachet marqué dans un cadre alpin proche des représentations idéales « à la Heidi ». Les constructions et rénovations y sont possibles sous condition, notamment car les autorités désirent fermement conserver ce patrimoine, de ce fait les mayens deviennent des sortes de hameaux de vacances hors ZAB. Ce phénomène pose également la question de la fourniture des services et de l'accessibilité au logement.

Plusieurs enjeux gravitent autour de la construction hors des zones à bâtir. A commencer par la limitation de l'extension des constructions hors des ZAB. D'autre part, la désaffectation des bâtiments impose de faire un choix : soit les rénovations, souvent liées à un changement d'usage à des fins de logement, sont autorisées afin d'éviter le délabrement ; soit rien n'est fait, ce qui implique d'accepter que d'anciens bâtiments agricoles tombent en ruine ; une dernière possibilité est d'éliminer les constructions pour rendre les lieux à la nature. Les indicateurs sélectionnés ont pour but de faciliter l'évaluation de la situation et la prise de décision en ce qui concerne les problématiques abordées.

Indicateurs

- Etape 1

Le foncier et l'immobilier

Le zonage

Affectation du sol

Mutation des zones naturelles et agricoles

- Etape 2

Le foncier et l'immobilier

Le zonage

Occupation du sol

Statuts particuliers des biens

Biens en friche

Le marché immobilier

Superficie moyenne par logement et par immeuble

Le logement

Forme du logement

Type de logement

Segmentation en maisons individuelles, à plusieurs logements, bâtiments d'habitation avec usage annexe et autres bâtiments avec logements.

Type d'occupation de logement

Segmentation en propriétaire occupant, location résidentielle, location touristique, résidence secondaire non louée, résidence secondaire louée, hôtelier, vacant.

Changement d'utilisation du logement

Superficie moyenne

Nombre de pièces, d'étages, de logements

Nombre d'habitants par logement

Les logements hors zone à bâtir

Occupation agricole hors ZAB

Taux de résidences secondaires hors ZAB

Données empiriques

Usage

Segmentation en agricole, logement, touristique, protection contre les dangers, préservation bâti/nature.

- Etape 3

Le foncier et l'immobilier

Le bâti

Urbanisation

Densité du bâti

Permis de construire délivrés

Etat des bâtiments

Date de construction des bâtiments

Date de la dernière rénovation

La propriété

Provenance du propriétaire

Le marché immobilier

Nombre d'unités mises sur le marché, ventes réalisées, stock de biens sur le marché

Provenance des acheteurs

Le logement

La dynamique

Taux de construction neuve

Dynamique du parc de logements

Forme d'extension résidentielle

Les logements hors zone à bâtir

Part des logements construits hors ZAB

- Etape 4

Le foncier et l'immobilier

La propriété

Type de propriété

Segmentation en copropriété, commune, individuelle, PPE.

Durée de la propriété

Provenance du propriétaire

Part de votants propriétaires

Statuts particuliers des biens

Biens en litige

Le marché immobilier

Valeur fiscale

Prix moyen (au m² et à l'unité)

Les propriétaires

Age, état civil, filiation

Type de propriétaire

Segmentation en personnes privées particuliers, privés professionnels (usage professionnel du bien -> actifs dans le bâtiment, hébergement ou agriculture), personnes morales, public.

Nombre d'objets possédés par propriétaire

Mode d'accès à la propriété

Segmentation en vente, succession, mariage, donation, public, autre.

Revenu des propriétaires

Données empiriques

Disposition à vendre ou à louer

But de la possession

Segmentation en patrimonial, utilitaire, exploitation économique, développement (construction, extension), spéculation, placement.

Application

La finalité de la collecte de données via ces indicateurs concerne plusieurs domaines :

La **spécification des constructions**, qui vise à identifier des types dominants, variables d'une commune à l'autre, formant la base sur laquelle agir, se fait à travers leur état, époque de construction, fréquence de rénovation, superficie, usage. Ainsi selon que les bâtiments sont majoritairement bien entretenus et utilisés ou laissés à l'abandon, les mesures à prendre varient. En plus, s'il s'agit d'un logement on cherchera à définir son type, le nombre de pièces, d'étages, de logements et le nombre d'habitants.

L'évolution de la situation transparaît par le nombre de permis délivrés, l'urbanisation, la part de logements construits hors zone à bâtir, le taux de construction neuve, la forme d'extension, la densité des constructions sur l'ensemble de la zone, l'évolution de la zone soit sa réduction par le déclassement de zones agricoles ou nature soit son augmentation par le processus inverse, le changement d'utilisation. Grâce à cela il est possible d'apprécier si l'objectif de bloquer les constructions hors des zones à bâtir est atteint ou non et quelles mutations sont à l'œuvre pour les édifices existants. Les données sur le marché immobilier évaluent l'intérêt pour ces constructions, les pressions spéculatives ainsi que la déprise locale.

La **touristification des bâtiments** consiste en leur reconversion en résidences secondaires ou en d'autres types d'hébergements comme les gîtes ruraux. Elle peut être appréhendée par le taux de résidences secondaires et le type d'occupation du logement. Le rôle du tourisme dans les constructions neuves et les rénovations est aussi à prendre en compte, dans un cas il est en conflit avec les objectifs d'aménagement du territoire tandis que dans l'autre il peut contribuer à réhabiliter le patrimoine. D'autres données sont à considérer comme la superficie qui pourrait être plus importante ou augmenter suite à une utilisation à des fins touristiques, ou encore l'évolution des prix.

La **définition des propriétaires** vient compléter celle des constructions en précisant le mode d'accession à la propriété et sa durée, puis l'âge, la provenance, la profession et l'occupation

agricole, le revenu, le type de propriétaire ainsi que le type de propriété. Enfin le type d'occupation, le but de la possession, la disposition à vendre et l'usage renseignent sur l'exploitation du bien. Ces données affichent l'ampleur de l'effacement de la propriété agricole locale, facteur pionnier impliquant un choix politique sur l'avenir des constructions hors zone à bâtir.

Annexe 2 : Quelques recommandations pour la collecte de données

L'objectif de cette annexe est de proposer des recommandations aux différents acteurs pour créer les conditions favorables à une collecte de données optimale et harmonisée facilitant l'exploitation de ces données par la suite. Les informations qui pourront en être tirées seront plus fournies et plus fiables.

Une première remarque générale concerne la nécessité de conserver les informations permettant un suivi de la situation sur le moyen et le long terme.

Communes

1. Lister les parcelles et bâtiments en indiquant (mettre à jour à chaque modification) :
 - leur zone d'affectation selon le règlement communal
 - leur utilisation (agriculture ; habitat : RI, RII, hôtel ; en friche ; autre)
 - les parcelles en zone agricole non possédées par des agriculteurs
 - les surfaces non bâties en zone à bâtir et leur état d'équipement
 - leur valeur cadastrale et fiscale
2. Ajouter les données spécifiques suivantes aux bâtiments :
 - leur état (mettre à jour lors de la réalisation de permis de construire)
 - leur date de construction
 - leurs dates de rénovation (mettre à jour à chaque modification selon les permis de construire)
 - le nombre de pièces, d'étages, de logements par immeuble d'habitation
3. Ajouter les données spécifiques suivantes relatives aux propriétaires (mettre à jour à chaque modification) :
 - le domicile principal
 - l'origine
 - la date d'acquisition
 - l'année de naissance
 - le mode d'accès à la propriété

Office du tourisme

1. Lister les résidences secondaires en indiquant (tenir un bilan annuel) :
 - le nombre de lits
 - le nombre de jours d'occupation
 - si elles sont mises en location ou non, si oui combien de jours
 - le type de location (à la semaine/mois/année)

- les périodes d'occupation ou de location (vacances scolaires de Noël, carnaval, Pâques, automne, printemps, été, week-ends, ponts, autre)

Méthodologie de collecte des données : Couplage du questionnaire avec le paiement des taxes annuelles (séjour, hébergement, ou taxe de promotion touristique).

2. Lister les hébergements touristiques (hôtels ou logements de vacances en location plus de 8 mois par an) (tenir un bilan annuel) avec :
 - le nombre de lits
 - leur classement (étoiles ou autre système), si classés
 - le nombre de nuitées (tenue d'un décompte quotidien)

Agences immobilières

1. Répertorier en distinguant le foncier du bâti et le bâti neuf des reventes (tenir un bilan annuel) :
 - le nombre de biens mis sur le marché
 - les ventes réalisées et leur prix (unité et m²)
 - la provenance des acheteurs
 - le stock non vendu
2. Suivre les recommandations émises sous office de tourisme pour les cas correspondants.

Annexe 3 : Tableaux récapitulatifs des législations et des bases de données fédérales

Ces tableaux ont été construits comme documents de travail, l'exactitude et l'exhaustivité de leur contenu ne sont pas garanties.

1. Droits de propriété

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Lien
Code Civil (CC)			RS 210			
	Propriété : Dispositions générales		641-654a			
		Etendue	642-645			
		Copropriété	646-651	RF possible (mention d'un règlement d'utilisation et d'administration dérogeant aux dispositions légales)	Loi sur le droit foncier rural	
		Propriété commune	652-654		Règles (légales ou conventionnelles) de la communauté ; loi sur le droit foncier rural	
	Objet de la propriété foncière		655			
	Acquisition de la propriété foncière		656-664	RF		
		Formation de nouvelles terres	659		Droit cantonal	
		Glissements de terrain	660-660b	Immeuble appartenant à un territoire en mouvement permanent au RF	Territoires en mouvement permanent désignés par les cantons	art. 700
		Choses sans maître et biens du domaine public	664		Législation cantonale	
	Perte de la propriété foncière		666	Radiation RF	Lois spéciales fédérales et cantonales	
	Etendue de la propriété foncière		667-679			
		Limites :	668-670	Plan ; sur le terrain		
		Clôtures de démarcation	670			art. 697
		Construction sur le fonds :	671-677			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Lien
		Fonds et matériaux	671-673			
		Empiètement sur le fonds d'autrui	674	RF possible (inscrit comme servitude)		
		Droit de superficie	675	RF (inscrit comme servitude)		art. 779-779I
		Conduites et canaux	676	RF possible (si constituées en servitudes)		art. 691-693, 742
		Constructions mobilières	677	Non		
		Plantations	678	RF possible (inscrites comme servitudes)		
	Restrictions de la propriété foncière		680-703			
		Droits de préemption légaux	681-682a	RF possible (annotation possible si bénéficiaire propriétaire d'un autre immeuble)	Pour l'agriculture voir la loi sur le droit foncier rural	
		Rapport de voisinage :	684-698			
		Exploitation du fonds (excès d'émissions fumée, bruits, ...)	684			
		Fouilles et constructions	685-686		Législation cantonale	
		Plantes	687-688		Législation cantonale	
		Ecoulement des eaux	689			
		Drainage	690			
		Conduites (eau, électricité, ...)	691-693	RF possible		art. 676, 742
		Droits de passage	694-696	RF	Législation cantonale	art. 740
		Clôtures	697		Droit cantonal	art. 670
		Droit d'accès sur le fonds d'autrui :	699-701			
		Forêts et pâturages	699		Législation cantonale pour chasse et pêche	
		Recherches des épaves	700			art. 660-660b
		Cas de nécessité	701			
		Restrictions de droit public de la propriété foncière :	702-703		Droit fédéral, cantonal et communal	
		Améliorations du sol	703	RF (adhésion à la communauté de propriétaires)	Législation cantonale	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Lien
	Sources		704-712	Servitude au RF		art. 780
		Propriété et servitude	704	Servitude au RF		
		Droit de dérivation	705		Législation cantonale	
		Sources coupées, souillées -> rétablissement des lieux	707			
		Sources communes	708			
		Usage des sources	709		Législation cantonale	
		Expropriation des sources	711			
		Expropriation du sol	712			
	Propriété par étages		712a-t	RF		
	Objets trouvés, sans propriétaire, à valeur scientifique (curiosités naturelles, antiquités)	Propriété cantonale ; obligation au propriétaire du fonds de permettre les fouilles nécessaires	724			
	Servitudes foncières		730-744	RF		
		Etendue des servitudes	740		art. 695-696 Législation cantonale ; Usages locaux	
	Usufruit		745-775	RF		
		Contre-valeur de la chose détruite	750			
		Impenses, nouveaux ouvrages	753-754			
		Obligation de l'usufruitier de conserver la chose	764			
		Immeubles :	768-771			
		Destination de la chose	769			
		Forêts ; mines	770-771			
	Droit d'habitation		776-778	RF		
	Droit de superficie		779-779l	RF (servitude pouvant être immatriculée comme immeuble si droit distinct et permanent) Dispositions contractuelles		art. 675
		Retour des constructions à l'expiration du droit	779c			
		Indemnité, rétablissement de l'état primitif du bien-fonds à l'expiration	779d-e	RF possible (annotations)		
		Garantie de la rente du droit de superficie par une hypothèque	779i-k	RF possible		

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Lien
	Droit à une source sur fonds d'autrui		780	RF (servitude pouvant être immatriculée comme immeuble si droit distinct et permanent)		art. 704-712
	Autres servitudes		781	RF		
	Charges foncières		782-792	RF		
	Gage immobilier		793-883	RF		
		Dispositions générales :	793-823		Législation cantonale pour l'engagement d'immeubles particuliers ; Loi sur le droit foncier rural pour les immeubles agricoles	
		Sûretés en cas de dépréciation de l'immeuble avec ou sans faute du propriétaire	808-810			
		Droit de gage en cas d'améliorations du sol	820-821	RF		
		Hypothèque	824-841	RF		
		Cédule hypothécaire (& lettre de rente)	842-874	RF	Législation cantonale (dénonciation et estimation)	
		Emissions de titres fonciers	875-883	RF		
	Possession		919-941			
		Définitions et formes	919-921			
		Présomption à l'égard des immeubles	937		RF (présomption fondée sur RF)	
	Registre foncier		942-977			
		Immeubles immatriculés	943			
		Immeubles non immatriculés	944		Législation cantonale	
		Feuillet du registre foncier (inscriptions)	946			
		Mensuration officielle	950	Plan du RF		
		Inscription	958-969			
		Restriction du droit d'aliéner	960	RF possible		
		Règles de droit public	962	Prescriptions cantonales		
		Effets :	971-974			
		Effets du défaut d'inscription	971			
		Effets de l'inscription	972-974			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Lien
Droit foncier rural (LDFR)			RS 211.412.11		Ordonnance (ODFR)	
	Champ d'application		2-5	RF	Droit cantonal (part. allmends, alpages, forêts et pâturages appartenant à des communautés)	
	Définitions		6-10			
		Immeuble agricole	6			
		Entreprise agricole	7-8			
		Valeur de rendement	10			
	Fin de la propriété collective fondée sur un contrat		36-39			
	Consentement du conjoint pour aliéner		40		art. 169 CC	
	Droit de préemption		42-56		Droit cantonal (art. 56)	
		Des parents	42-46			
		Du fermier	47-48			
		Sur les parts de copropriété	49			
		Régi par le droit fédéral	51-55			
	Améliorations de limites		57			
	Partage matériel des entreprises agricoles et morcellement des immeubles agricoles		58-60			
		Interdiction	58			
		Exceptions à l'interdiction	59			
		Autorisations exceptionnelles	60		Autorité cantonale compétente	
	Acquisition des entreprises et des immeubles agricoles		61-69		Autorité cantonale compétente	
		Autorisation nécessaire	61			
		Exceptions à l'autorisation	62			
		Motifs de refus	63		Autorité cantonale compétente	
		Exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel	64		Autorité cantonale compétente	
		Acquisition par les pouvoirs publics	65		LAT ; Autorité cantonale compétente	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Lien
	Modification d'un plan d'affectation		85		LAT	
	Vente d'immeubles		216-220			
		Droits de préemption, de réméré et d'emption	216-216e	RF possible (annotations)		
		Ventes conditionnelles	217	RF (après l'avènement de la condition)		
		Immeubles agricoles	218		Loi sur le droit foncier rural	
	Bail à loyer		253-273c	RF possible (annotation)		
	Bail à ferme		275-304	RF possible (annotation)	Pour les baux à ferme agricoles voir la loi sur le bail à ferme agricole	

2. Politiques publiques

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
Constitution			RS 101			
	Garantie de la propriété	Indemnité en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété équivalente	26			
	Protection de l'environnement		74		Lois fédérales	Confédération ou cantons
	Aménagement du territoire		75		Lois fédérales	Cantons
	Mensuration		75a		Lois fédérales	
	Eaux		76		Lois fédérales	Cantons (disposent de la ressource)
	Forêts		77		Lois fédérales	
	Protection de la nature et du patrimoine		78			Cantons (en général)
		Conservation des paysages, de la physionomie des localités, des sites historiques, des monuments naturels et culturels	78 al. 2			Confédération
		Sauvegarde des objets d'intérêt national par contrat ou expropriation	78 al. 3			Confédération
		Protection de la faune et de la flore et de leur milieu naturel, protection des espèces menacées d'extinction	78 al. 4		Lois fédérales	Confédération
		Protection des marais et sites marécageux d'intérêt national	78 al. 5			Confédération
	Pêche et chasse		79		Lois fédérales	
	Travaux publics et transports		81-88			Confédération
		Circulation routière et routes nationales	82-83		Lois fédérales	Confédération

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Transit alpin, protection contre ses nuisances	84		Lois fédérales	Confédération
		Législation sur le transport ferroviaire, les téléphériques, la navigation, l'aviation et la navigation spatiale	87		Lois fédérales	
		Chemins et sentiers pédestres	88		Lois fédérales	Confédération
	Transport d'énergie	Electricité, conduites de combustible ou de carburant	91		Lois fédérales	
	Agriculture		104		Lois fédérales	Confédération
	Encouragement de la construction de logements et de l'accèsion à la propriété	Possibilité de légiférer sur l'équipement de terrains pour la construction de logements et sur la rationalisation de la construction	108		Lois fédérales	
Ordonnance concernant la gestion de l'immobilier et la logistique de la Confédération (OILC)			RS 172.010.21			
Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)	Limitation de l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger		RS 211.412.41		Ordonnance (OAIE)	
	Régime de l'autorisation		2-3		Autorité cantonale compétente ; Législation cantonale	
	Assujettissement		4-7a		art. 1-2 OAIE	
	Motifs d'autorisation et de refus		8-14		art. 3-12 OAIE ; Législation cantonale	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Détermination par les cantons de lieux où l'acquisition de logements de vacances ou d'appartements dans des appartôtels par des personnes à l'étranger est nécessaire au développement du tourisme	9 al. 3		Autorité cantonale compétente	
		Apparthôtels	10		art. 7 OAIE	
		Contingents d'autorisation	11		art. 9 OAIE ; Règles cantonales de répartition	
		Restrictions plus sévères dans les cantons	13		Législation cantonale ; Législation communale	
		Conditions et charges	14	Charges au RF	art. 11 OAIE	
	Autorité et procédures		15-24		art. 15-20 OAIE	
		Statistique	24		art. 20 OAIE	
	Dispositions d'exécution		36		OAIE, cantons, communes	
Poursuite pour dettes et faillite (LP)			RS 281.1			
	Restriction d'aliéner suite à la saisie d'un immeuble		101-103	RF (annotation)		
		Saisie des fruits et produits	102-103			
	Faillite		159-176	RF		
		Effets de la faillite quant aux biens du débiteur	197-207			
	Séquestre		271-281	RF	art. 101-103	
	Sursis concordataire		293-313	RF		
		Effets sur les droits des créanciers	297			
		Interdiction d'aliéner, grever, constituer un gage pour les débiteurs	298			
	Concordat par abandon d'actifs		317-331			
	Sursis extraordinaire		337-350			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Restriction du droit d'aliéner	345	RF		
Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI)			RS 281.42		art. 15 LP	
	Saisie		8-24			
		Saisie des récoltes pendantes, loyers et fermages courants	14		art. 102 LP	
		Annotation au registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner	15	RF	art. 960 CC art. 101 LP	
		Administration de la gérance et de la culture de l'immeuble par l'office des poursuites	16-17		art. 102 LP	
		Saisie d'une part de copropriété :	23a	RF	art. 15	
		Administration	23c		art.16-17	
	Réalisation dans la poursuite en réalisation de gage					
		Annotation au registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner	90; 97	RF	art. 960 CC art. 15, 23a	
		Administration de la gérance et de la culture de l'immeuble par l'office des poursuites	101		art. 102; 155 LP art. 16-17; 23c	
Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN)			RS 451		art. 78 Constitution ; Ordonnance (OPN)	
	Inventaires fédéraux d'objets d'importance nationale		5-12g			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
	Soutien accordé par la Confédération à la protection de la nature, à la protection du paysage et à la conservation des monuments historiques		13-17a			
		Restrictions de droit public à la propriété (prescription de mesures de protection et d'entretien) conditionnant les aides financières pour la conservation d'objets dignes de protection	13	RF	art. 702 CC art. 7-8 OPN	
		Acquisition ou sauvegarde d'objets dignes de protection par contrat ou expropriation	15		LEx	
		Mesures conservatoires	16			
	Protection de la faune et de la flore		18-23			
		Biotopes :	18a-d		art. 14; 18 (indemnités); annexe 1 OPN	
		Biotopes d'importance nationale	18a	Inventaires	art. 16-17 OPN Législation cantonale	
		Biotopes d'importance régionale et locale et compensation écologique	18b		art. 15 OPN (compensation écologique)	
		Protection assurée par des accords avec les propriétaires fonciers et les exploitants, par l'adaptation des modes d'exploitation agricole et sylvicole	18c			
		Exploitation par des tiers en cas de propriétaire négligeant d'exploiter son bien-fonds	18c			
		Expropriation possible par les cantons	18c		LEx	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Protection de plantes et d'animaux rares	20		art. 20; annexe 2-4 OPN	
		Végétation des rives	21			
		Marais et sites marécageux d'une beauté particulière et d'importance nationale	23a-d		Lois cantonales	
		Marais	23a	Inventaire	art. 18a; c-d art. 16-19; 21a OPN	
		Sites marécageux	23b-c	Inventaire des sites marécageux d'une beauté particulière et d'importance nationale	art. 18a; c art. 22 OPN	
		Aménagement et exploitation des sites marécageux admis	23d			
		Parcs d'importance nationale :	23e-m			
		Parc national	23f			
		Parc naturel régional	23g			
		Parc naturel périurbain	23h			
Ordonnance concernant l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels (OIFP)			RS 451.11		art. 5 LPN	
	Enumération des objets		1	Annexe		
	Prise en compte de l'IFP lors de l'établissement de plans directeurs cantonaux		2a		art. 6-12 LAT	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
Ordonnance concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (OISOS)			RS 451.12		art. 5 LPN	
	Enumération des objets		1	Annexe		
	Prise en compte de l'ISOS lors de l'établissement de plans directeurs cantonaux		4a		art. 6-12 LAT	
Ordonnance concernant l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (OIVS)			RS 451.13		art. 5 LPN	
	Inventaire fédéral		3-5	Inventaire en ligne		OFROU
	Objectifs de protection		6			
	Atteintes autorisées		7			
		Mesures de remplacement				
	Prise en compte de l'inventaire lors de l'établissement de plans directeurs cantonaux		9		art. 6-12 LAT	
	Informations sur les voies de communication historiques d'importance régionale ou locale		11	Inventaire en ligne		
	Conditions à l'octroi d'aides financières de l'OFROU		12	RF possible		

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
Ordonnance sur la protection des zones alluviales d'importance nationale			RS 451.31		art. 18a LPN	
	Inventaire fédéral		1	Annexe 1		
	Description des objets		2	Annexe 2 à l'OFEV ou Cantons		
	Délimitation des objets		3			Cantons
	But visé par la protection et dérogation		4			
	Mesures de protection et d'entretien		5			Cantons
		Aménagement du territoire conforme à l'ordonnance				
		Exploitations en accord avec la protection				
	Protection transitoire		7			
	Réparation des atteintes		8			Cantons
Ordonnance sur la protection des hauts-marais et des marais de transition d'importance nationale			RS 451.32		art. 18a LPN	
	Inventaire fédéral		1	Annexe 1	art. 24 Constitution	
	Description des objets		2	Annexe 2 à l'OFEV ou Cantons		
	Délimitation des objets		3			Cantons
	But visé par la protection		4			
	Mesures de protection et d'entretien		5			Cantons
		Aménagement du territoire conforme à l'ordonnance				
		Interdiction d'installations, de constructions et de modifications de terrain				

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Exception pour la poursuite d'exploitation agricole en cas de non contradiction avec la protection				
		Démantèlement et remise en état d'origine en cas d'ouvrages contraires à la protection et non-autorisés				
		Protection contre le piétinement				
		Exploitation à des fins touristiques et récréatives subordonnée à la protection				
	Protection transitoire		7			
	Réparation des dommages		8			Cantons
Ordonnance sur la protection des bas-marais d'importance nationale			RS 451.33		art. 18a LPN	
	Inventaire fédéral		1	Annexe 1	art. 24 Constitution	
	Description des objets		2	Annexe 2 à l'OFEV ou Cantons		
	Délimitation des objets		3			Cantons
	But visé par la protection		4			
	Mesures de protection et d'entretien		5			Cantons
		Aménagement du territoire conforme à l'ordonnance				
		Interdiction d'installations, de constructions et de modifications de terrain				
		Exception pour la poursuite d'exploitation agricole en cas de non contradiction avec la protection				

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Démantèlement et remise en état d'origine en cas d'ouvrages contraires à la protection et non-autorisés				
		Protection contre le piétinement				
		Exploitation à des fins touristiques et récréatives subordonnée à la protection				
	Protection transitoire		7			
	Réparation des dommages		8			Cantons
Ordonnance sur la protection des sites de reproduction de batraciens d'importance nationale (OBat)			RS 451.34		art. 18a LPN	
	Inventaire fédéral		1	Annexe 1-2		
		Objets fixes		2 Annexe 1		
		Objets itinérants		3 Annexe 2		
	Description des objets		4	Annexe 3 à l'OFEV ou Cantons		
	Délimitation des objets		5			Cantons
	Buts de la protection		6			
		Déroptions		7		
	Mesures de protection et d'entretien		8			Cantons
		Aménagement du territoire conforme à l'ordonnance				
	Protection transitoire		10			
	Réparation des atteintes		11			Cantons

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
Ordonnance sur la protection des sites marécageux d'une beauté particulière et d'importance nationale			RS 451.35		art. 23b-c LPN	
	Inventaire fédéral		1	Annexe 1		
	Description des objets		2	Annexe 2 à l'OFEV ou Cantons		
	Délimitation des objets		3			Cantons
	Buts visés par la protection		4			
	Mesures de protection et d'entretien		5			Cantons
		Aménagement du territoire conforme à l'ordonnance				
		Aménagement, exploitation, installations et constructions admissibles			art. 23d LPN	
		Exploitation à des fins touristiques et récréatives subordonnée à la protection				
	Protection transitoire		7			
	Réparation des dommages		8			Cantons
Ordonnance sur les parcs d'importance nationale (OParcs)			RS 451.36		art. 23/ LPN	
	Parc national		16-18			
		Superficie	16			
		Zone centrale	17			
		Interdictions				
		Zone périphérique	18			
	Parc naturel régional		19-21			
		Superficie	19			
		Préservation et valorisation de la nature et du paysage	20			
	Parc naturel périurbain		22-24			
		Superficie et emplacement	22			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Zone centrale	23			
		Interdictions				
		Zone de transition	24			
		Interdiction d'exploitation agricole et sylvicole, de construction de nouveaux bâtiments et installations qui portent atteinte aux habitats des espèces animales et végétales indigènes				
	Charte		26			
		Conservation des valeurs naturelles, paysagères et culturelles du parc				
		Mesures de valorisation et de développement sur le territoire du parc				
		Orientation sur les exigences à remplir par le parc des activités des communes qui ont des effets sur l'organisation du territoire				
	Garantie territoriale et activités ayant un effet sur l'organisation du territoire		27			
		Inscription au plan directeur			art. 11 LAT	
		Adaptation des plans d'affectation				
Ordonnance sur la protection des prairies et pâturages secs d'importance nationale (OPPS)			RS 451.37		art. 18a LPN	
	Inventaire fédéral		2	Annexe 1		
	Description des objets		3	En ligne		
	Délimitation des objets		4			Cantons

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Sites prioritaires :	5	Liste publiée par l'OFEV		
		Prise en compte dans les plans et prescriptions régissant l'utilisation du sol selon la LAT				
	Buts de la protection		6			
		Déroptions	7			
	Mesures de protection et d'entretien		8			Cantons
		Conservation et développement d'une exploitation sylvicole et agricole durable et adaptée				
		Aménagement du territoire conforme à l'ordonnance				
		Aucune installation, construction modification de terrain contrevenant à la protection ne peut être entreprise			art. 23d LPN	
		Conservation, amélioration ou récréation des éléments structurels				
	Protection préventive		10			
	Réparation des atteintes		11			Cantons
Arrêté fédéral accordant une aide financière en faveur de la sauvegarde et de la gestion de paysages ruraux traditionnels			RS 451.51		art. 24 Constitution	
	Objet de l'aide		2			
	Bénéficiaires de l'aide		3			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
Loi fédérale sur le Parc national suisse dans le canton des Grisons (Loi sur le Parc national)			RS 454		art. 24 Constitution	
Loi fédérale sur l'armée et l'administration militaire (LAAM)			RS 510.10			
	Réquisition et mise hors d'usage		80			
	Places d'armes, places de tir et places d'exercice		124			
	Constructions et installations militaires		126-130b			
		Projets approuvés par le DDPS				
		Plan sectoriel conforme à la LAT				
		Procédure d'approbation des plans	126a-128a		LEx	
	Installations de tir		133			
		Droit d'expropriation			LEx	
		Prescriptions tenant compte des impératifs de la sécurité, de la protection de l'environnement et de la nature et du paysage				
	Utilisation de terrains privés	Impossibilité d'opposition par les propriétaires fonciers	134			
	Responsabilité pour les dommages causés sans droit à un tiers	Dommages causés aux terrains	135-136			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
Ordonnance de l'Assemblée fédérale concernant l'administration de l'armée (OAdma)			RS 510.30			
	Acquisition de bien-fonds, expropriation pour des installations militaires		98			DDPS
	Réquisition		109-113			
Ordonnance concernant la procédure d'approbation des plans de constructions militaires (OAPCM)			RS 510.51		art. 126-130 LAAM	
	But et champ d'application		1			
	DDPS comme autorité d'approbation		2			
	Plan sectoriel militaire		6			
Ordonnance sur les installations servant au tir hors du service			RS 510.512		art. 133 LAAM	
	But et champ d'application		1			
	Rationalisation de la construction par l'association de communes pour bâtir ou utiliser une installation commune	Expropriation possible	2		LEx	
	Exigences techniques		4			
	Insertion dans les plans d'aménagement du territoire et respect des prescriptions sur la protection de l'environnement		5			
	Obligations des communes		7			
		Acquisition des terrains				

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Etablissement de servitudes		RF		
		Construction d'installations de tir équipées				
		Equipements de protection contre le bruit			OPB	
		Contrats de servitude lorsque le terrain n'appartient ni à la commune ni à la société de tir		RF		
	Autorisation de nouvelle construction, transformation ou agrandissement	Permis de construire	14			Cantons
	Approbation des plans		16			Officier fédéral de tir
	Notification à l'Office fédéral de la topographie		20	Carte nationale 1:25 000		
Ordonnance sur les places d'armes, de tir et d'exercice (OPATE)			RS 510.514		art. 124 LAAM	
	Protection de l'environnement		4			
	Places d'armes et répertoire		5	Appendice		
Ordonnance concernant la protection des ouvrages militaires			RS 510.518.1		RS 510.518	
	But		1			
	Définition des ouvrages militaires		2			
	Zones protégées		3			
		Zone Protégée 1				
		Zone Protégée 2				
		Zone Protégée 3				
	Accès aux ouvrages		4			
	Mensurations officielles des ouvrages	Indications mentionnées et indications secrètes	8	MO		

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
	Notifications obligatoires des cantons et des communes		9			
		Activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire ainsi que les mesures d'aménagement à proximité des ouvrages militaires				
		Transformations et nouvelles constructions à proximité des ouvrages militaires				
Loi fédérale sur la géoinformation (LGéo)			RS 510.62			
	Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière		16			
	Obligations d'assistance et de tolérance		20-21			
		Obligation d'assistance par les titulaires de droits sur les biens-fonds lors de la saisie de géodonnées	20			Cantons
		Signes de démarcation et repères de mensuration	21	RF possible		
Loi fédérale sur la protection de la population et sur la protection civile (LPPCi)			RS 520.1		Ordonnance (OPCi)	
	Mise à contribution de la propriété		31-32			
		Obligation de tolérer en temps de paix	31			
		Droit de réquisition en cas de catastrophe, situation d'urgence ou conflit armé	32			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
	Ouvrages de protection		45-58		art. 17-39 OPCi	
		Abris	45-49		art. 17-29 OPCi	
		Obligation de construire	46			
		Constructions protégées	50-55		art. 30-36 OPCi	
Ordonnance sur l'alerte et l'alarme (OAL)			RS 520.12			
	Mise à disposition de la propriété et responsabilité	Obligation de tolérer des installations techniques de la protection civile sur son bien-fonds	22			
Loi fédérale sur la protection des biens culturels en cas de conflit armé			RS 520.3		Ordonnance (OPBC)	
	Notion des biens culturels		1		art. 2 OPBC	
	Désignation des biens culturels concernés		5	Inventaire	art. 3 OPBC	Cantons
	Mise à contribution de la propriété et responsabilité pour dommages		6			
	Constructions pour la protection des biens culturels		12-15		art. 15-16 OPBC	
		Obligations des propriétaires et des possesseurs	14			
Loi fédérale sur l'approvisionnement économique du pays (LAP)			RS 531			
	Droit d'expropriation pour l'obtention de terrains ou d'entrepôts destinés à l'entreposage de réserves obligatoires		17		LEx	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)			RS 700		Ordonnance (OAT)	
	Activités ayant des effets sur l'organisation du territoire				art. 1 OAT	
	Plans d'aménagement		2			CH, cantons, communes
	Principes régissant l'aménagement		3			
	Compensation et indemnisation		4		Droit cantonal	
		Indemnité lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation		RF possible		
	Plans directeurs des cantons		6-12		art. 4-13 OAT	Cantons
		Force obligatoire pour les autorités	9; 11			
	Conceptions et plans sectoriels de la Confédération		13		art. 14-25 OAT	ARE
		Force obligatoire pour les autorités et les tâches publiques			art. 22 OAT	
	Surfaces d'assolement				art. 26-30 OAT	Cantons
	Plans d'affectation		14-27a		art. 31-47 OAT	Cantons, communes
		Zones à bâtir	15			
		Zones agricoles	16-16b		art. 34-38 OAT	
		Interdiction de constructions et d'installations plus utilisées conformément à l'affectation de la zone	16b			
		Zones à protéger	17			
		Autres zones et territoires	18		art. 33 OAT Droit cantonal	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Aire forestière				
		Installations solaires	18a			
		Equipement des terrains	19		art. 31-32 OAT	
		Aperçu de l'état d'équipement			art. 31 OAT	Communes
		Remembrement	20			Cantons
		Autorisation de construire	22			
		Exceptions	24-24d		art. 39-42c OAT	
		Zones réservées	27			Cantons
		Zones d'affectation de caractère temporaire	37			
		Mention au registre foncier lors d'autorisation hors zone à bâtir		RF	art. 44 OAT	
Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR)			RS 704		Ordonnance (OCPR)	
	Réseaux de chemins pour piétons		2			
	Réseaux de chemins de randonnée pédestre		3			
	Etablissement des plans		4			Cantons; Organisations privées
		Révision et remaniement des plans			art. 1 OCPR	
		Collaboration de la Confédération			art. 2 OPCR	
		Libre circulation garantie			art. 5 OPCR	Droit cantonal
	Aménagement et conservation		6		art. 4 OPCR	Cantons; Organisations privées
	Remplacement	Revêtements impropres à la randonnée pédestre	7		art. 6 OPCR	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
Loi fédérale sur l'expropriation (LEx)			RS 711			
	Conditions		1			
	Exercice		2-3			
	Etendue		4			
	Objet		5			
	Restrictions		6-11			
		De droit public et de droit de voisinage	7			
		Remplacement de terrains cultivés	8			
		Protection des sites	9			
		Fontaines de sources	10			
		Parties intégrantes et accessoires	11			
	Extension		12-13			
	Mesures préparatoires		15			
	Indemnité		16-26			
	Dépôt des plans		27-44			
		Avis publics	30			
		Procédure sommaire	33			
		Ban d'expropriation	42-44			
		Annotation de la restriction du droit de disposition	43	RF possible		
	Rétrocession		102-108			
	Notifications et publications		109			
Loi fédérale sur l'aménagement des cours d'eau			RS 721.100		Ordonnance (OACE)	
	Mesures à prendre assurant la protection contre les crues		2-5			Cantons
		Entretien des rives et ouvrages, respect du tracé naturel	4		art. 23 OACE	
	Expropriation		17		LEx	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
	Désignation des zones dangereuses et espaces pour les cours d'eau				art. 21 OACE	Cantons
		Prise en compte dans les plans directeurs et d'affectation				
	Etudes de base		13-15		art. 26-27 OACE	
		Cadastre et cartes cantonales des dangers			art. 27 OACE	Cantons
Loi fédérale sur l'utilisation des forces hydrauliques (LFH)			RS 721.80		Ordonnance (OFH)	
	Expropriation de la force, des terrains et des droits réels de l'ayant droit privé		19			
	Autorisation d'établissement d'usines hydrauliques		21			
	Protection des sites		22			
	Aménagement des cours d'eau pour la navigation		24-27			
		Sections de cours d'eau navigables	24			
		Plan sectoriel fédéral pour secteurs particuliers	25		art. 24	
		Aménagements pour la navigation aux abords des usines hydrauliques	26		art. 24	
	Elaboration de tableaux sur l'ensemble des aménagements hydro-électriques existants ainsi que sur l'ensemble des prélèvements et restitutions d'eau		29a			Confédération, cantons
	Concessions de droits d'eau					

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Indemnisation du concessionnaire en cas d'entrave à l'utilisation de la force par des travaux publics	44			
		Droit d'expropriation octroyé au concessionnaire	46-47		LEx	
		Immatriculation au registre foncier	59	RF possible		
		Octroi de concessions fédérales et approbation des plans de modification des installations	62			
		Retour des installations suite à l'extinction, l'expiration, la caducité ou la renonciation de la concession	67-69			
		Travaux de transformation avant l'expiration de la concession	69a			
	Compétences d'organismes fédéraux pour exécuter la loi		72		art. 1 OFH	
	Allègements à l'égard des petites usines		72		art. 3 OFH	
Ordonnance sur la compensation des pertes subies dans l'utilisation de la force hydraulique (OCFH)			RS 721.821		art. 22 LFH	
	Indemnités compensant les pertes subies par une collectivité suite à la mise sous protection d'un site d'importance nationale					
		Conditions présidant à l'octroi d'indemnités	2-5			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Mise sous protection contraignante pour la propriété foncière	5			
Loi fédérale sur les routes nationales (LRN)			RS 725.11		Ordonnance (ORN)	
	Délimitation et installations annexes		6-7	RF	art. 2-3; 6-7 ORN	
	Plan directeur et projets généraux		9-20		art. 8-11 ORN	Confédération
		Etablissement de zones réservées en vue d'assurer la libre disposition des terrains nécessaires à la construction :	14-18		art. 9 ORN	
		Interdiction de construction et de transformation	15		art. 9 ORN	
		Autorisation de construire	16			
		Indemnité	17		LEx	
	Projets définitifs		21-29		art. 12-19 ORN	
		Emprises et fixation des alignements	22-25		art. 13 ORN	
		Interdiction de construction et de transformation	23			
		Autorisation de construire	24			
		Indemnité	25		LEx	
		Etude de l'impact sur l'environnement			art. 16 ORN	
	Acquisition de terrain et mesures pour l'utilisation du sol		30-39		art. 20-27 ORN	
		Remembrement	31-38		art. 21-25 ORN	
		Expropriation	39		LEx	
		Obligation de remédier en cas d'inconvénients dus à des biens-fonds coupés ou fractionnés	40			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
	Obligation d'autorisation pour exécuter des travaux touchant les routes nationales		44		art. 30 ORN	
	Transfert de la propriété				art. 45 ORN	
	Mesures pour assurer la sécurité de la circulation		51-53			
		Interdiction des installations diminuant la visibilité à l'intérieur des alignements	51			
		Obligation de tolérance d'installations de protection	52			
Ordonnance du DETEC concernant l'acquisition de terrain pour l'achèvement du réseau des routes nationales tel qu'il a été décidé			RS 725.111.31		art. 33 ORN	
	Vente de biens-fonds		9-10		art. 45 ORN	
	Inventaire des biens-fonds		12			Cantons
	Indemnités pour dégâts causés aux cultures et aux forêts		13			
Loi fédérale concernant l'utilisation de l'impôt sur les huiles minérales à affectation obligatoire (LUMin)			RS 725.116.2		Ordonnance (OUMin)	
	Réseau des routes principales bénéficiant de contributions		12-17	Annexe 2 OUMin	art. 16 OUMin	Cantons
		Droit d'expropriation	16		LEx	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
Loi sur l'énergie (LEne)			RS 730.0			
	Certificat énergétique des bâtiments		9			
	Expropriation pour des installations d'intérêt public		27		LEX	
Loi sur l'énergie nucléaire (LENu)			RS 732.1		Ordonnance (OENu)	
	Autorisation de construire		15-18		art. 24-26 OENu	
	Désaffectation		26-29		art. 45-49 OENu	
	Dépôts de déchets radioactifs en profondeur		37-41		art. 62-72 OENu	
		Zone de protection	40	RF; plan directeur cantonal; plan d'affectation	art. 70 OENu	
	Droit d'expropriation		51; 59		LEX	
Ordonnance sur la protection en cas d'urgence au voisinage des installations nucléaires (OPU)			RS 732.33			
	Détermination des zones de danger dues à des installations nucléaires		3-5	Annexe 3		
Loi fédérale concernant les installations électriques à faible et à fort courant (LIE)			RS 734.0			
	Approbation des plans		16-17		OPIE	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Etablissement d'un plan sectoriel pour les projets aux effets considérables sur le territoire et l'environnement	16		art. 1a OPIE	
	Expropriation		43-45		LEx	
Ordonnance sur les lignes électriques (OLEI)			RS 734.31			
	Respect de la protection du paysage et de l'environnement		11			
	Protection contre le rayonnement non ionisant de lignes existantes		11a			
	Règles de construction des lignes aériennes à courant faible		12-77			
Loi fédérale sur la circulation routière (LCR)			RS 741.01			
	Interdiction, sauf exceptions, à la création d'obstacles à la circulation		4			
Loi fédérale sur les chemins de fer (LCdF)			RS 742.101			
	Expropriation		3			
	Gestionnaires d'infrastructures		5-8			
	Exigences des transports, de la protection de l'environnement et de la sécurité		17			
	Approbation des plans		18-18m			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Etablissement d'un plan sectoriel pour les projets aux effets considérables sur le territoire et l'environnement	18		LAT	
		Sites d'élimination des matériaux produits par la construction	18l			Cantons
		Autorisation d'installations annexes (ne servant pas exclusivement ou principalement à l'exploitation ferroviaire)	18m		Droit cantonal	
	Zones réservées		18n-p			
		Détermination des zones	18n			OFT
		Effets	18o			
		Interdiction de transformation				
		Mesures préparatoires			art. 15 LEx	
	Alignements		18q-t			
		Détermination des zones	18q; t		Droit cantonal	OFT
		Effets	18r			
		Interdiction de transformation				
		Mesures préparatoires			art. 15 LEx	
	Indemnité pour les limitations de la propriété		18u			
	Remembrement		18v			
	Sécurité					
		Obligation de dédommager le préjudice causé aux tiers	20			
		Restrictions pour assurer la sécurité du chemin de fer	21			
	Autorisation d'entreprises accessoires dans les gares		39			
	Délimitation de l'infrastructure		62			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
Loi fédérale relative à la construction de la ligne ferroviaire suisse à travers les Alpes (LTrAlp)			RS 742.104		Ordonnance (Otransa)	
	Plan sectoriel		8^{bis}		art. 5^{bis} art. 17-25 Otransa art. 4; 13 LAT	
Ordonnance sur la construction et l'exploitation des chemins de fer (OCF)			RS 742.141.1			
	Protection des ouvrages à proximité du chemin de fer		27			
Loi fédérale sur les voies de raccordement ferroviaires			RS 742.141.5		Ordonnance (OVR)	
	Régime de propriété		4			
		Propriétaires distincts du fonds et de la voie				
		Droit d'établir et d'utiliser d'une voie de raccordement inscrit comme servitude		RF possible		
	Planification et construction				art. 5-9 OVR	
		Etablissement d'un plan d'affectation, autorisation de construire			art. 5 OVR	
	Desserte des zones industrielles et artisanales	Modification du plan d'affectation	5			Cantons
	Contrat de raccordement		6			
	Expropriation		16		art. 24 OVR LEx	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
Loi fédérale sur la réduction du bruit émis par les chemins de fer			RS 742.144		Ordonnance (OBCF)	
	Mesures antibruit		6-9			
		Répertoire des émissions	6		art. 17 OBCF	
		Ampleur des mesures	7		art. 19-21 OBCF	
	Isolation acoustique des bâtiments existants		10		art. 30-35 OBCF	
		Obligation pour les propriétaires d'isoler les fenêtres	10		art. 32 OBCF	Cantons
Loi fédérale sur les installations à câbles transportant des personnes (LlCa)			RS 743.01		Ordonnance (OICa)	
	Principes		3			
		Obtention d'une concession fédérale nécessaire				OFT
		Obtention d'une autorisation cantonale nécessaire			art. 4 OICa	Cantons
		Respect de l'environnement et de l'aménagement du territoire				
		Mise en valeur de nouveaux territoires			art. 7 OICa	
	Droit d'expropriation		7			
	Construction d'installations soumises à concession fédérale		9-16		art. 11-25 OICa	
		Approbation des plans	9			
		Autorisation d'installations accessoires	10			
Loi sur le transport de voyageurs (LTV)			RS 745.1		Ordonnance (OTV)	
	Fonction de desserte		3		art. 5 OTV	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
	Régale du transport de voyageurs		4-11			Confédération
		Déroptions	5		art. 8; 39 OTV	
		Concessions de transport de voyageurs	6		art. 6; 9-10 OTV	Confédération
		Transport de moindre importance	7		art. 7 OTV	Cantons
		Transport international de voyageurs	8		art. 37-55 OTV	
		Conditions	9-11		art. 11; 30 OTV	
Loi fédérale sur les installations de transport par conduites de combustibles ou carburants liquides ou gazeux (LITC)			RS 746.1		Ordonnance (OITC)	
	Objet et champ d'application		1		art. 1-3 OITC	Confédération
	Approbation des plans		2-10			
		Refus ou ajout de conditions	3			
		Droit d'expropriation	10			
	Mesures de protection pendant la construction		27			
	Projets de construction de tiers		28		art. 26-27 OITC	
		Projets concernés			art. 26 OITC	
		Octroi de l'autorisation, conditions et charges			art. 27 OITC	
	Installations sous la surveillance des cantons		41-43		art. 28; 27 OITC	Cantons

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
Ordonnance concernant les prescriptions de sécurité pour les installations de transport par conduites (OSITC)			RS 746.12			
	Champ d'application		1		LITC	
	Tracé		8-9			
		Interdiction de traverser les zones à bâtir sauf pour les approvisionner	8			
	Distances de sécurité		10-15			
	Périmètres de protection des installations annexes		16			
Loi fédérale sur la navigation intérieure (LNI)			RS 747.201			
	Application de la LCdF par analogie pour la navigation intérieure exercée par des entreprises concessionnaires		1		LCdF	
	Souveraineté des cantons sur les eaux		3			
	Entretien des voies d'eau		5			Cantons
	Construction, exploitation et aménagement d'installations portuaires		8-9			
Ordonnance sur la protection du tracé des voies navigables			RS 747.219.1			
	Champ d'application		1			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
	Approbation de la Confédération pour les projets de constructions hydrauliques ou d'autres ouvrages		2			OFT
	Plan sectoriel		5			
Loi fédérale sur l'aviation (LA)			RS 748.0		Ordonnance sur l'infrastructure aéronautique (OSIA)	
	Plan sectoriel de l'infrastructure aéronautique				art. 3a OSIA	
	Restrictions de l'aviation		7-8			
		Interdictions de circuler	7			Confédération
		Aérodromes, espaces aériens et routes aériennes	8			
		Places d'atterrissage en montagne			art. 54 OSIA	Confédération
		Atterrissages à des fins d'instruction en dehors des places d'atterrissage en montagne			art. 55 OSIA	
		Terrains d'atterrissage à proximité des hôpitaux			art. 56 OSIA	
		Zones de silence				
	Aérodrome		36-39			
		Concession d'exploitation et droit d'expropriation	36a		art. 10-16 OSIA	Confédération
		Autorisation d'exploitation	36b		art. 17-22 OSIA	Confédération
		Approbation des plans	37-37g			Confédération
		Etablissement d'un plan sectoriel pour les projets aux effets considérables sur le territoire et l'environnement	37		LAT	
		Projets non soumis à approbation			art. 28 OSIA	
		Remembrement	37l			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Installations annexes	37m		art. 29 OSIA Droit cantonal	
		Mise en réserve des terrains nécessaires à des installations de futurs aéroports :	37n-t			
		Zones réservées	37n-o		art. 27h OSIA	
		Alignements	37q-r			
		Actes préparatoires	37t		art. 15 LEx	
	Installations de navigation aérienne		40a-b			
		Approbation des plans	40a		art. 37-37g	
		Etablissement d'un plan sectoriel pour les projets aux effets considérables sur le territoire et l'environnement	40a		art. 37	
		Droit d'expropriation	40a			
		Remembrement	40a		art. 37l	
		Installations annexes	40a		art. 37m	
		Mise en réserve des terrains nécessaires à des installations de futurs aéroports :	40a		art. 37n-t	
		Zones réservées	40a		art. 37n-o	
		Alignements	40a		art. 37q-r	
		Actes préparatoires	40a		art. 37t	
		Usage de la propriété de tiers	40b			
	Interdiction ou suppression d'obstacles à l'aviation		41		art. 58a-73 OSIA LEx	
		Registre des obstacles à l'aviation			art. 58a-61 OSIA	
		Cadastre des surfaces de limitation d'obstacles			art. 62 OSIA	
		Cadastre des surfaces de collecte de données			art. 62a OSIA	
		Obligation d'annoncer			art. 62b-65 OSIA	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Construction et modification d'obstacles par le propriétaire			art. 63 OSIA	
		Aliénation ou suppression d'obstacles			art. 65 OSIA	
		Adaptation d'installations			art. 67 OSIA	
		Droit d'expropriation				
	Restrictions de la propriété foncière		42-44b			
		Zone de sécurité	42	Plan de zone	art. 71-73 OSIA	
		Zone de bruit	42	Plan de zone		
Loi sur les télécommunications (LTC)			RS 748.10		Ordonnance sur les services de télécommunication (OST)	
	Installations de télécommunication					
		Utilisation de terrains du domaine public	35		art. 75-78 OST	
		Tolérance par le propriétaire de raccordements exigés par le locataire ou fermier	35a			
		Droit d'expropriation et de co-utilisation	36		LEx	
		Propriété des lignes	37			
Loi fédérale sur la radio et la télévision (LRTV)			RS 748.40			
	Interdictions cantonales d'installer des antennes extérieures		67			
Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE)			RS 814.01			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
	Protection contre les catastrophes	Mesures obligatoires pour le propriétaire d'installations pouvant causer de graves dommages	10			
	Etude de l'impact sur l'environnement		10a-d			
	Limitations d'émissions		11-12			
	Limites d'immissions		13-15			
	Assainissements		16-18			
	Prescriptions complémentaires de lutte contre le bruit et les vibrations		19-25			
		Isolation acoustique des immeubles existants	20			
		Isolation acoustique des nouveaux immeubles	21			
		Permis de construire dans les zones affectées par le bruit	22			
		Valeurs de planification	23			
		Exigences requises pour les zones à bâtir	24			
		Construction d'installations fixes	25			
	Assainissement de sites pollués par des déchets		32c-e			
		Obligation d'assainir	32c			
		Cadastre des sites pollués				Cantons
	Atteintes portées au sol	Mesures de lutte	33-35			
	Droit de recours		55-57			
		Organisations de protection de l'environnement	55-55f			
		Office fédéral et cantons	56			
		Communes	57			
	Expropriation		58			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
Ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (OEIE)			RS 814.011		art. 10a-d LPE	
	Champ d'application		1-4			
		Installations nouvelles soumises à l'EIE	1		Annexe	
		Modification d'installations existantes	2			
		Installations non soumises à l'EIE	4		LPE	
	Obligation d'établir un rapport d'impact sur l'environnement		7-11			
Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM)			RS 814.012		art. 10 LPE	
	Champ d'application		1			
	Mesures de sécurité générales pour les détenteurs d'entreprise ou de voie de communication		3		Annexe 2	
	Cadastre des risques		16			
Ordonnance sur les atteintes portées aux sols (OSol)			RS 814.12		art. 33; 35 LPE	
	Prévention de la compaction et de l'érosion		6			
	Manipulation des matériaux terreux		7			
	Mesures cantonales en cas de dépassement d'une valeur indicative		8		art. 34 LPE	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
	Mesures cantonales en cas de dépassement d'un seuil d'investigation	Arrêt des restrictions d'utilisation nécessaires à l'élimination du risque	9		art. 34 LPE	
	Mesures prises par les cantons en cas de dépassement d'une valeur d'assainissement	Interdiction des utilisations concernées	10		art. 34 LPE	
Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux)			RS 814.20		art. 76 Constitution ; Ordonnance (OEaux)	
	Evacuation des eaux		7			
		Planification de l'évacuation des eaux (régionale ou communale)			art. 4-5 OEaux	Communes; cantons
		Evacuation des eaux polluées			art. 6-9; annexes 2-3 OEaux	
	Traitement des eaux usées		10-13		art. 11-13 OEaux	
		Séparation des eaux à évacuer dans les bâtiments			art. 11 OEaux	
		Construction des réseaux d'égouts publics et des stations d'épuration des eaux	10			
		Obligations de raccorder et de prendre en charge les eaux polluées	11		art. 12 OEaux	
		Cas particuliers	12		art. 12 OEaux	
	Utilisation des engrais de ferme	Surface utile exigée pour l'épandage d'unités de gros bétail-fumure	14		art. 22-28 OEaux	
	Conditions liées à l'évacuation des eaux usées pour l'obtention d'un permis de construire		17-18			
	Mesures d'organisation du territoire		19-21		art. 29-32 OEaux	
		Secteurs de protection des eaux	19		art. 29; annexe 4, ch. 11 OEaux	Cantons

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Travaux soumis à autorisation dans les secteurs menacés			art. 32 OEaux	
		Zones de protection des eaux souterraines	20		art. 29; annexe 4, ch. 12 OEaux	Cantons
		Fixation des restrictions nécessaires du droit de propriété				
		Périmètres de protection des eaux souterraines	21		art. 29; annexe 4, ch. 13 OEaux	Cantons
		Interdiction de construire, d'aménager ou d'exécuter des travaux compromettant l'usage futur des eaux				
		Indemnités à verser en cas de restriction du droit de propriété				
		Cartes de protection des eaux			art. 30 OEaux	Cantons
		Mesures de protection			art. 31; annexe 4, ch. 2 OEaux	
	Exploitation des sols de manière à ne pas porter préjudice aux eaux		27			
	Maintien de débits résiduels convenables		29-36		art. 33-41 OEaux	
	Espace réservé aux eaux		36a			Cantons
		Prise en compte dans les plans directeurs et d'affectation				
		Compensation de la disparition de surfaces d'assolement			art. 13 LAT	
	Endiguements et corrections de cours d'eau		37			
	Interdiction de couvrir ou de mettre sous terre des cours d'eau		38			
		Exceptions				

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
	Revitalisation des eaux		38a			Cantons
		Prise en compte dans les plans directeurs et d'affectation				
		Compensation de la disparition de surfaces d'assolement			art. 13 LAT	
	Interdiction d'introduire des substances solides dans les lacs		39			
		Autorisation du remblayage				Cantons
	Mesures de construction imposées aux détenteurs de centrales hydroélectriques pour empêcher les atteintes graves dues aux éclusées		39a			
	Régime de charriage	Interdiction de modifier le régime au point de porter de graves atteintes	43a			
	Exploitation de gravier, de sable ou d'autres matériaux		44		art. 43 OEaux	
		Autorisation nécessaire				
		Interdiction				
	Libre accès octroyé aux personnes chargées d'effectuer des relevés dans les eaux		55			
	Inventaire des nappes souterraines et des installations servant à l'approvisionnement en eau		58			Cantons
	Remembrement, expropriation et possession		68		LEx	
		Toute surface exploitée dans l'espace réservé aux eaux reste en possession de l'agriculteur en tant que surface de compensation écologique				

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
	Assainissement des prélèvements d'eau existants		80-83		art. 36; 38; 41 OEaux	
		Inventaire des prélèvements d'eau existants	82		art. 36 OEaux	
	Coordination avec l'aménagement du territoire				art. 46 OEaux	
Ordonnance sur la protection de l'air (OPair)			RS 814.318.142.1		art. 12-13; 16 LPE	
	Limitation des émissions dues aux nouvelles installations stationnaires		3-6		Annexes 1-4; 6	
	Limitation des émissions des installations stationnaires existantes		7-11		art. 3-4; 6	
		Obligation d'assainir	8			
	Détermination des immissions		27			Cantons
	Plan de mesures contre les immissions excessives		31-34			
Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB)			RS 814.41		LPE	
	Installations fixes nouvelles et modifiées		7-12			
		Limitation des émissions de nouvelles installations fixes	7			
		Limitation des émissions d'installations fixes modifiées	8			
		Utilisation accrue des voies de communication	9			
		Isolation acoustique des bâtiments existants	10			
	Installations fixes existantes		13-20			
		Assainissement	13-14			
		Allègements	14			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Isolation acoustique des bâtiments existants	15			
	Exigences posées aux zones à bâtir et permis de construire dans des secteurs exposés au bruit		29-31			
		Délimitation de nouvelles zones à bâtir et de nouvelles zones requérant une protection accrue contre le bruit	29			
		Equipped des zones à bâtir	30			
		Permis de construire dans des secteurs exposés au bruit	31			
	Isolation acoustique des nouveaux bâtiments		32-35			
		Exigences	32			
	Cadastres de bruit		36-37; 45a			OFEV
	Validité des valeurs limites d'exposition		41			
	Attribution de degrés de sensibilité selon la zone d'affectation		43-44		LAT	Communes; Cantons
Ordonnance sur la radioprotection (ORaP)			RS 814.501			
	Blindage des installations et des sources radioactives		59			
	Valeurs limites d'immissions		102			
	Concentrations accrues de radon		110-118a			
		Valeurs limites et valeur directrice	110			
		Obligation d'assainir	113			
		Prescriptions en matière de construction	114			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Cadastrés du radon	115			Cantons
		Programmes d'assainissement	116			
		Banque de données du radon	118a			
Ordonnance sur le traitement des déchets (OTD)			RS 814.600			
	Sites des installations de traitement des déchets		17			
	Zones d'apport		18			
	Décharges contrôlées		21-36			
		Autorisations nécessaires	21			
		Types de décharges contrôlées	22			
		Inventaire des décharges contrôlées	23			Cantons
		Délivrance de l'autorisation d'aménager	25			
		Restrictions d'utilisation applicables au site après la fermeture définitive de la décharge		RF		
		Autres restrictions, charges et conditions			Annexe 1	
		Délivrance de l'autorisation d'exploiter	27			
		Restrictions, charges et conditions				
		Site, aménagement et fermeture définitive	30; Annexe 2			
		Volume utile minimal	31			
		Admissibilité des déchets	32		Annexe 1	
	Dépôts provisoires		37			
	Installations d'incinération des déchets		38-42			
	Installations de compostage		43-45			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Interdiction de les aménager dans les zones de protection des eaux souterraines et les périmètres de protection des eaux souterraines	43			
Ordonnance sur l'assainissement des sites pollués (OSites)			RS 814.680			
	But et objet	Garantie d'assainissement des sites pollués attentant à l'environnement	1			
	Autorisation de création et transformation de constructions et d'installations		3			
	Cadastre des sites pollués		5-6; 8			Cantons
	Protection des eaux souterraines	Surveillance ou assainissement du site	9		Annexe 1	
	Protection des eaux de surface	Surveillance ou assainissement du site	10		Annexe 1	
	Protection contre la pollution atmosphérique		11		Annexe 2	
	Protection contre les atteintes portées aux sols		12		Annexe 3	
	Buts de l'assainissement		15		art. 9-12	
	Obligation de prendre des mesures d'investigation, de surveillance et d'assainissement		20			
Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI)			RS 814.710			
	Emissions		4-12			
		Limitations	4-6		Annexe 1-2	
		Obligation d'assainir	7			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Modification des anciennes installations	9		Annexe 1	
	Immissions		13-15		Annexe 2	
	Exigences posées à la définition des zones à bâtir	Zones où les valeurs limites sont respectées	16		Annexe 1	
Loi fédérale sur le travail dans l'industrie, l'artisanat et le commerce (LTr)			RS 822.11			
	Approbation des plans et autorisation d'exploiter		7-8		Ordonnance 4 relative à la loi sur le travail (OLT4)	
Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP)			RS 831.40			
	Encouragement à la propriété du logement		30a-g		Ordonnance sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (OEPL)	
		Restriction du droit d'aliéner	30e	RF		
Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG)			RS 842		Ordonnance (OLOG)	
	Logements à loyer modéré		10-21		art. 5-26 OLOG	
		Obligation du maintien de l'affectation à un usage d'habitation pendant la durée de l'aide	20	RF	art. 50 OLOG	
		Droit d'emption et de préemption		RF	art. 50 OLOG	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Autorisation de la mutation de l'immeuble			art. 24 OLOG	
	Logements en propriété à prix modéré		22-32		art. 27-35 OLOG	
		Obligation du maintien de l'affectation à un usage d'habitation et limitation du droit d'aliénation	31	RF	art. 50 OLOG	
		Location			art. 32 OLOG	
		Autorisation de la mutation de l'immeuble			art. 34 OLOG	
	Coopératives d'habitation du personnel de la Confédération				art. 60 OLOG	
		Interdiction du changement d'affectation et restriction du droit d'aliénation		RF		
Ordonnance du DFE sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération			RS 842.18		art. 60 OLOG	
	Interdiction du changement d'affectation et restriction du droit d'aliénation		18	RF	art. 60 OLOG	
	Mutation		19			
Loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP)			RS 843		Ordonnance (OLCAP)	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
	Encouragement, mesures visant à améliorer et assurer l'équipement de terrains à bâtir, l'acquisition de terrains	Respect de l'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement	3			Confédération
	Droit régissant l'équipement		4-6			
		Obligation d'équiper	5			
		Contributions d'équipement des propriétaires fonciers	6		art. 1 OLCAP	
	Regroupement de terrains à bâtir et rectification de limites		7-11			
		Obligation de construire	9	RF		
		Rectification de limites	10			
	Aide en matière d'équipement		14; 16		art. 2-4 OLCAP	Confédération
		Bénéficiaires de l'aide et installations concernées			art. 3-4 OLCAP	
		Obligation d'être en conformité avec les plans directeurs et les plans d'affectation	14			
		Conditions et charges applicables aux cas particuliers	16			
	Encouragement à l'acquisition de réserves de terrain		21-24			Confédération
		Conditions (ZAB et besoin de logements)			art. 5 OLCAP	
		Mesures de sûreté	24		art. 7 OLCAP	
		Droit de préemption et d'emption		RF		
	Rationalisation en matière de construction	Prescription, directives	31-32		art. 45-50 OLCAP	Confédération
		Possibilité d'exiger de réserver une partie des logements à une catégorie particulière de la population			art. 46 OLCAP	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Police des constructions			art. 47 OLCAP	
	Logements construits ou rénovés grâce aux mesures spéciales destinées à abaisser les loyers					Confédération
		Exigences relatives aux projets de construction	44			
		Obligation du maintien de l'affectation	46	RF	art. 15 OLCAP	
		Droit d'emption et de préemption		RF	art. 16 OLCAP	
		Autorisation obligatoire du transfert de propriété		RF possible (approbation obligatoire et reprise de la dette)	art. 18 OLCAP	
	Encouragement de l'accession à la propriété d'appartements et de maisons familiales					Confédération
		Conversion de logements	49		art. 39-40 OLCAP	
		Interdiction de changement d'affectation et d'aliénation	50	RF		
		Droit d'emption et de préemption		RF		
		Autorisation obligatoire			art. 38 OLCAP	
	Autorisation obligatoire pour la modification des projets et des constructions terminées				art. 73 OLCAP	
Loi fédérale concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne			RS 844		art. 108 Constitution ; Ordonnance (RS 844.1)	
	Principe	Soutien aux aides cantonales	1			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
	Délimitation des régions de montagne		2		art. 2 RS 844.1 ; RS 912.1 (Cadaastre de la production agricole)	
	Aides financières					
		Exigences en matière de construction (respect de l'aménagement du territoire, de la protection de la nature, du paysage et de l'environnement)	4			
		Obligation de rembourser en cas de détournement de la destination ou d'aliénation	13	RF	art. 14-17 RS 844.1	
		Autorisation nécessaire pour inscrire au RF un transfert de la propriété dans les vingt ans suivant le versement	13			
Loi fédérale sur la politique régionale			RS 901.0		Ordonnance (OPR)	
	Prêts destinés aux projets d'infrastructure		7			
	Définition du territoire concerné	Régions de montagne et milieu rural en général	10		art. 1 OPR	
Loi fédérale sur l'agriculture (LAgr)			RS 910.1			
	Zonage de la surface utilisée à des fins agricoles et cadastre de production		4			OFAG
	Contingentement laitier	Limitation à l'hectare	30			
	Economie viti-vinicole					
		Autorisation de planter de la vigne et obligation d'annoncer	60			
		Cadaastre viticole	61			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
	Tolérance obligatoire par les propriétaires fonciers de l'exploitation des terres en friche		71			
	Amélioration des structures contrainte par les inventaires fédéraux des objets d'importance nationale		90			
	Bénéficiaires de contributions					
		Obligation de tolérer le raccordement à d'autres ouvrages	99			
		Remaniements parcellaires	100-101			
		Interdiction de désaffecter et de morceler	102; 104	RF		
		Obligation de rembourser pour le contrevenant		RF		
		Devoir d'entretien et d'exploitation durable et appropriée	103-104	RF		
		Obligation de rembourser pour le contrevenant		RF		
Ordonnance sur les paiements directs versés dans l'agriculture (OPD)			RS 910.13			
	Surfaces donnant droit aux paiements directs		4			
	Prestations écologiques requises					
		Bilan de fumure équilibré	6			
		Part équitable de surfaces de compensation écologique et aménagements obligatoires	7			
		Assolement régulier	8			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Protection appropriée du sol contre l'érosion et les atteintes chimiques	9			
		Prestations écologiques requises dans la culture biologique	11		art. 7; annexe OPD RS 910.18	
		Autorisation de l'échange de surfaces	13			
		Déroptions	15			
	Contributions pour la garde d'animaux dans des conditions difficiles	Exploitation d'au moins un ha en zone de montagne ou de colline	33			
	Contributions pour des terrains en pente		35-39			
		Contributions pour les surfaces viticoles en pente et en terrasses	37			
		Etablissement de listes par commune des surfaces éligibles	39			Cantons
	Compensation écologique		40-54			
		Surfaces concernées	40			
		Délimitation par rapport à la loi sur la protection de la nature et du paysage	41			
		Exclusion des contributions	42			
		Autres exploitants ayant droit aux contributions	43			
		Conditions et charges liées aux différentes surfaces concernées	44-54			
Ordonnance sur les contributions d'estivage (OCest)			RS 910.133		Ordonnance de l'OFAG sur la gestion des exploitations d'estivage (RS 910.133.2)	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
	Surfaces interdites au pacage		3		art. 2 RS 910.133.2	
	Plan d'exploitation		4		art. 1 RS 910.133.2	
	Systèmes de pacage pour moutons		5		art. 4 RS 910.133.2	
	Charge usuelle		6-9			
	Exigences concernant l'exploitant		12-19			
		Gestion convenable et respectueuse de l'environnement	12			
		Protection des pâturages, des surfaces interdites au pacage et des surfaces relevant de la protection de la nature	14			
		Fumure des surfaces pâturables	15			
		Plantes posant des problèmes et produits phytosanitaires	16			
		Plan d'assainissement nécessaire au traitement des surfaces				
		Entretien des bâtiments, des installations et des accès	18			
		Mesures en cas de dommages écologiques	19			
	Etablissement d'un registre par commune	Emplacement des exploitations, exploitant, nombre de pâquiers normaux, ventilé selon les animaux traits, autres animaux et moutons, ainsi que durée d'estivage respective	23			Cantons

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
Ordonnance sur la promotion régionale de la qualité et de la mise en réseau des surfaces de compensation écologique dans l'agriculture (OQE)			RS 910.14			
	Conditions liées à l'octroi des contributions à la qualité écologique		2-6			
		Qualité biologique, surfaces de compensation éligibles	3		Annexe 1 art. 40; annexe OPD art. 18a LPN	
		Mise en réseau, surfaces de compensation éligibles	4		Annexe 2 Annexe OPD	
		Durée d'utilisation obligatoire	6			
Ordonnance sur les contributions à la surface et à la transformation dans la culture des champs (OCCCh)			RS 910.17			
	Droit aux contributions		1			
Ordonnance sur l'agriculture biologique et la désignation des produits et des denrées alimentaires biologiques			RS 910.18			

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
	Exigences générales en matière de production biologique		6-9			
		Principe de la globalité	6			
		Déroptions	7			
		Reconversion	8-9			
	Production végétale		10-14			
		Fertilité et activité biologique du sol	10			
		Protection des végétaux	11			
		Fumure	12			
		Cueillette de plantes sauvages	14			
Ordonnance sur le cadastre de la production agricole et la délimitation de zones			RS 912.1			
	Zones et régions		1			
	Délimitation		2-4; 6			
	Cadastre de la production agricole	Représentation des limites de zones et de régions	5			OFAG
Ordonnance sur les améliorations structurelles dans l'agriculture (OAS)			RS 913.1			
	Mesures collectives		11			
	Projets de développement régional		11a			
	Octroi des contributions		14-20			
		Améliorations foncières	14			
		Bâtiments ruraux (construction, transformation, rénovation et acquisition)	18			
		Petites entreprises artisanales	19d		art. 10a	

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Construction de bâtiments et d'équipements destinés à la transformation, au stockage et à la commercialisation de produits agricoles régionaux				
		Exécution des projets de construction	32			
	Interdiction de désaffecter et de morceler		35-37			
		Dérogations	36			
		Durée d'affectation prévue	37			
	Obligation d'entretien et d'exploitation		38	RF		
	Mention au registre foncier	Interdiction de désaffecter, devoir d'entretien, d'exploitation et obligation de rembourser les contributions	42	RF		
	Crédits d'investissements accordés pour des mesures individuelles		43-48			
		Mesures de construction	44			
		Aménagement de locaux servant à la transformation et à la vente de poissons	45			
		Petites entreprises artisanales	45a			
		Construction de bâtiments et d'équipements destinés à la transformation, au stockage et à la commercialisation de produits agricoles régionaux				

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
	Mesures donnant droit aux crédits d'investissements accordés pour des mesures collectives		49			
		Exécution des projets de construction	57		art. 32	
Ordonnance sur les mesures d'accompagnement social dans l'agriculture (OMAS)			RS 914.11			
	Interdiction lors de la cessation d'exploitation que la surface restant au requérant et le bâtiment fassent partie d'une exploitation		28	RF		
Ordonnance sur la viticulture et l'importation de vin			RS 916.140			
	Autorisation de nouvelles plantations		2			
	Cadastre viticole		4			
	Surfaces destinées à la production de vin		5			
	Arrachage des vignes plantées illicitement		6			
	Répertoire des appellations d'origine contrôlée		25			
Ordonnance sur la protection des végétaux (OPV)			RS 916.20			
	Mesures de lutte relevant des services cantonaux		42			
		Interdiction de culture				

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Ordonner l'élimination de tels végétaux				
	Mesures de lutte relevant des exploitants		43			
	Zones contaminées		45		Annexe 1-2	
		Délimitation des objets à protéger	46			
Loi fédérale sur les forêts (LFo)			RS 921		Ordonnance (OFo)	
	Définition de la forêt		2		art. 1-3 OFo	
	Conservation des forêts	Interdiction de diminuer l'aire forestière	3			
	Défrichement et constatation de la nature forestière		4-10		art. 4-12 OFo	
		Interdiction de défricher; dérogations	5			
		Compensation du défrichement	7	RF	art. 8-9; 11 OFo	
		Constatation de la nature forestière	10		art. 12 OFo	Cantons
	Forêts et aménagement du territoire		11-13			
		Défrichement et autorisation de construire	11		art. 14 OFo	
		Autorisation de défricher nécessaire à l'insertion de forêts dans une zone d'affectation	12		art. 4 OFo	
		Délimitation des forêts par rapport à la zone à bâtir	13			
	Accès et circulation en forêt		14-15			
		Accès public, sauf en cas d'intérêt public contraire	14			
	Protection des forêts contre d'autres atteintes		16-18			
		Interdiction des exploitations préjudiciables	16		art. 14 OFo	
		Expropriation possible				

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
		Autorisation soumise à conditions et charges				
		Autorisation de constructions et installations à proximité de la forêt	17			
		Distance minimale les séparant de la lisière de la forêt				Cantons
	Protection contre les catastrophes naturelles		19		art. 15-17 OFo	
		Etablissement de cadastres et cartes de danger			art. 15 OFo	Cantons
	Gestion des forêts		20-25		art. 18-20 OFo	Cantons
		Planification forestière	20		art. 18 OFo	
		Abattage soumis à autorisation	21			
		Interdiction des coupes rases	22		art. 20 OFo	
		Vente et partage soumis à autorisation	25			Cantons
	Prévention et réparation des dégâts aux forêts		26-28		art. 28-31 OFo	
	Protection contre les catastrophes naturelles	Mesures financées	36		art. 39 OFo	
		Etablissement de cadastres et de cartes de danger				
	Forêts protectrices et diversité biologique	Mesures financées	37-38		art. 40-41 OFo	
	Expropriation	Afin d'assurer la conservation ou la protection contre les catastrophes	48		LEx	
	Organisation forestière	Division du territoire en arrondissements et triages forestiers	51			Cantons

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
Loi fédérale sur la chasse et la protection des mammifères et oiseaux sauvages (LChP)			RS 922			
	Zones protégées		11			
		Réserves de sauvagine et d'oiseaux migrateurs d'importance internationale et d'importance nationale				
		Districts francs fédéraux				
		Districts francs et réserves cantonales				Cantons
		Interdiction de chasse				
Ordonnance concernant les districts francs fédéraux (ODF)			RS 922.31		art. 11 LChP	
	Définition		2		Annexe 1	
		Inventaire			Annexe 2	
	Protection des espèces		5			
		Interdiction de chasser				
		Autres interdictions et dérogations				
	Protection des biotopes		6		LPN	
		Prise en compte des districts francs dans les plans directeurs et d'affectation				
	Signalisation et information	Pose de panneaux	7			
	Délimitation de zones de régulation des populations		9			
		Zones intégralement protégées				
		Zones partiellement protégées				

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles	Inscription	Renvoi	Exécution
Ordonnance sur les réserves d’oiseaux d’eau et de migrateurs d’importance internationale et nationale (OROEM)			RS 922.32		art. 11 LChP Convention de Ramsar (RS 0.451.45)	
	Définition		2		Annexe 1	
		Inventaire			Page internet OFEV	
	Protection des espèces		5			
		Interdiction de chasser				
		Autres interdictions et dérogations				
	Protection des biotopes		6			
		Prise en compte des réserves d’oiseaux d’eau et de migrateurs dans les plans directeurs et d’affectation				
	Signalisation et information	Pose de panneaux	7			
Loi fédérale sur la pêche (LFSP)			RS 923.0			
	Protection des biotopes		7-10			
		Autorisation pour les interventions techniques	8			Cantons
Loi fédérale sur l’encouragement du secteur de l’hébergement			RS 935.12		Ordonnance (RS 935.121)	
	Buts des prêts		4			
	Désignation des régions touristiques et stations thermales	Bénéficiaires exclusives, sauf exception, des prêts	5		art. 2; annexe RS 935.121	
	Sûretés et contrôles	Garantie par gage immobilier	9			

3. Lois techniques

Loi	Thème	Sous-thèmes	Articles
Ordonnance sur le registre foncier (ORF)			RS 211.432.1
Ordonnance sur la mensuration officielle (OMO)			RS 211.432.2
Ordonnance technique du DDPS sur la mensuration officielle (OTEMO)			RS 211.432.21
Ordonnance sur la géoinformation (OGéo)			RS 510.620
	Accès aux géométadonnées		18
	Niveaux d'autorisation d'accès aux géodonnées de base		20-24
		Accessible au public	22
		Partiellement accessible au public	23
		Non accessible au public	24
	Géoservices		34-36
Ordonnance sur le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (OCRDP)			RS 510.622.4
Ordonnance sur la géologie nationale (OGN)			RS 510.624
Ordonnance sur la mensuration nationale (OMN)			RS 510.626
	Frontière nationale	Limite des biens-fonds	17
Ordonnance du DDPS sur la mensuration nationale (OMN-DDPS)			RS 510.626.1
Ordonnance sur la garantie de l'approvisionnement en eau potable en temps de crise (OAEC)			RS 531.32
	Inventaire de l'approvisionnement en eau potable en temps de crise inscrit sur la carte nationale au 1:25 000		8
Ordonnance sur les finances de la Confédération (OFC)			RS 611.01
	Inventaire matériel et inventaire comptable des biens immobiliers de la Confédération		35
Ordonnance sur l'estimation des immeubles en matière d'impôt fédéral direct	Immeubles agricoles, non agricoles et forêts		RS 642.112
Ordonnance sur la procédure d'approbation des plans des installations électriques (OPIE)			RS 734.25

Ordonnance concernant les routes de grand transit	Listes des routes		RS 741.272
Ordonnance sur les concessions et le financement de l'infrastructure ferroviaire (OCFIF)	Contenu et registre des concessions		RS 742.120
Ordonnance sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation (OTerm)	Définition des notions utilisées dans les lois agricoles, formes d'exploitations, types de surfaces		RS 910.91
Ordonnance sur le matériel forestier de reproduction			RS 921.552.1
	Cadastre national des peuplements semenciers		5
Ordonnance sur la régulation des populations de bouquetins (ORB)			RS 922.27
	Désignation des différentes colonies de bouquetins		1

4. Dispositions fournissant ou renvoyant à des bases de données

Base de données	Abréviation	Degré d'accessibilité	Base légale
Catalogue des géodonnées de base relevant du droit fédéral			Annexe 1 OGéo
Registre foncier	RF	Accès restreint	art. 106a ORF
Mensuration officielle	MO		art. 34-39 OMO art. 29; 33 LGéo
Registre fédéral des bâtiments et des logements	RegBL	Accès très restreint	art. 10 LSF art. 12; 15; annexe RS 431.841
Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels	IFP	Libre accès	art. 5 LPN art. 1-2 OIFP
Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse	ISOS	Libre accès	art. 5 LPN art. 1-2 OISOS
Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse		Libre accès	art. 5 LPN art. 3-4 OIVS
Inventaire des zones alluviales		Libre accès	art. 18a LPN art. 16 OPN art. 1 RS 451.31
Inventaire des hauts-marais		Libre accès	art. 18a LPN art. 16 OPN art. 1 RS 451.32
Inventaire des bas-marais		Libre accès	art. 18a LPN art. 16 OPN art. 1 RS 451.33
Inventaire des sites de reproduction de batraciens		Libre accès	art. 18a LPN art. 16 OPN art. 1 OBat
Inventaire des prairies sèches		Libre accès	art. 18a LPN art. 16 OPN art. 2 OPPS
Inventaire des sites marécageux		Libre accès	art. 23b-c LPN art. 22 OPN art. 1 RS 451.35
Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière		Libre accès	art. 16 LGéo art. 3; 9-13 OCRDP
Cartes nationales (mensuration nationale)		Accès partiel	art. 22-26 LGéo art. 29 OMN
Géologie nationale		Accès partiel	art. 27-28 LGéo art. 9; 13 OGN
Inventaire des biens culturels		Libre accès	art. 3 OPBC
Inventaire de l'approvisionnement en eau potable en temps de crise		Non accessible	art. 8 OAEC
Plan d'affectation		Libre accès	art. 14 LAT
Plan directeur cantonal		Libre accès	art. 6 OAT
Conceptions et plans sectoriels de la Confédération		Libre accès	art. 19 OAT
Plan sectoriel NLFA			art. 8bis LTrAlp
Plan sectoriel voies navigables			art. 5 RS 747.219.1

Base de données	Abréviation	Degré d'accessibilité	Base légale
Plan sectoriel militaire			art. 6 OAPCM
Plan sectoriel de l'infrastructure aéronautique	PSIA		art. 3a OSIA
Surfaces d'assollement		Libre accès	art. 28 OAT
Aperçu de l'état de l'équipement		Libre accès	art. 31 OAT
Chemins pour piétons et chemins de randonnée pédestre		Libre accès	art. 4 LCPR
Zones en danger de crue		Libre accès	art. 27 OACE
Liste des routes nationales suisses		Libre accès	art. 1 RS 725.113.11
Réseau des routes principales		Libre accès	art. 3 RS 741.272
Liste des autoroutes et semi-autoroutes		Libre accès	art. 2 RS 741.272
Routes européennes		Libre accès	art. 4 RS 741.272
Zones de danger dues à des installations nucléaires		Libre accès	art. 3 OPU
Registre des concessions ferroviaires		Libre accès	art. 7 OCFIF
Répertoire des émissions sonores provenant des chemins de fer		Libre accès	art. 6 RS 742.144 art. 17 OBCF
Zones de sécurité (aérodrome)		Libre accès	art. 42 LA
Registre des obstacles à l'aviation		Libre accès	art. 58b; 61 OSIA
Cadastre des surfaces de limitation d'obstacles (aérodrome)		Accès partiel	art. 62 OSIA
Cadastre des surfaces de collecte de données (aérodrome)		Accès partiel	art. 62a OSIA
Cadastre des risques d'accident majeur		Non accessible	art. 16 OPAM
Cadastre des sites pollués		Libre accès	art. 32c LPE
Données sur la pollution atmosphérique		Libre accès	art. 44 LPE
Installations soumises à une étude de l'impact sur l'environnement (EIE)		Libre accès	art. 1-2 OEIE
Plan régional de l'évacuation des eaux	PREE	Libre accès	art. 4 OEaux
Plans généraux d'évacuation des eaux	PGEE	Libre accès	art. 5 OEaux
Cartes de protection des eaux :		Libre accès	art. 30 OEaux
Secteurs de protection des eaux			
Zones de protection des eaux souterraines			
Périmètres de protection des eaux souterraines			
Résurgences, captages et installations d'alimentation artificielle importants pour l'approvisionnement en eau			
Inventaire des nappes souterraines et des installations servant à l'approvisionnement en eau		Libre accès	art. 58 LEaux
Inventaire des prélèvements d'eau existants		Libre accès	art. 36; 40 OEaux
Cadastres de bruit		Libre accès (en principe)	art. 37; 45a OPB
Cadastres du radon		Libre accès	art. 115 ORaP

Base de données	Abréviation	Degré d'accessibilité	Base légale
Banque de données du radon		Non publique	art. 118a ORaP
Inventaire des décharges contrôlées		Libre accès	art. 23 OTD
Cadastre des sites pollués		Libre accès	art. 5-6 OSites
Cadastre de la production agricole et délimitation de zones		Libre accès	art. 4 LAgr RS 912.1
Cadastre viticole		Libre accès	art. 61 LAgr art. 4 RS 916.140
Liste des terrains en pente		Libre accès	art. 39 OPD
Registre des exploitations d'estivage			art. 23 OCest
Répertoire des appellations d'origine contrôlée		Libre accès	art. 25 RS 912.1
Zones contaminées par un organisme nuisible		Libre accès	art. 45 OPV
Système d'information agricole	SIPA	Non public	RS 919.117.71
Cadastre et cartes des dangers		Libre accès	art. 15 OFo
Planification forestière		Libre accès	art. 18 OFo
Cadastre national des peuplements semenciers (forêts)		Accès restreint	art. 5 RS 921.552.1
Inventaire fédéral des réserves d'oiseaux d'eau et d'oiseaux migrateurs d'importance internationale et nationale		Libre accès	art. 11 LChP art. 2 OROEM
Inventaire des districts francs fédéraux		Libre accès	art. 11 LChP art. 2 ODF
Districts francs et réserves cantonales		Libre accès	art. 11 LChP
Colonies de bouquetins		Libre accès	art. 1 ORB
Régions touristiques et stations thermales bénéficiaires de prêts en faveur du secteur de l'hébergement		Libre accès	art. 5 RS 935.12 art. 2 RS 935.121